



NOTAIO

MICHELE LABRIOLA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392:

- l' "Ente Autonomo Fiera del Levante", con sede in Bari, Lungomare Starita 4, codice fiscale/partita IVA 00260030721, nella persona del suo Presidente e Legale Rappresentante pro tempore Prof. Ugo Patroni Griffi, nato a Bari il 28 luglio 1966, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente (in appresso, "La Fiera"), a quest'atto autorizzato dal Consiglio di Amministrazione di detto ente con verbale del 4 giugno 2015, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A"

e

la "Geo Patrimonia s.r.l." capitale sociale Euro 114.000,00 versato, con sede in Bari alla Via Sagarriga Visconti n. 41, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Bari n. 06373170726, in persona del suo Amministratore Unico, Ing. Pasquale Loseto, nato a Bari l'11 novembre 1948 ed ivi residente alla Via Sagarriga Visconti n. 41 (cf: LSTPQL48S11A662U),

nonché la ditta individuale "Cinema Armenise di Giuseppe Armenise" con sede in Bari alla Via Pasubio n. 178, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Bari RMNGPP61A02A662I, partita IVA 04611480726, in persona del suo omonimo titolare Giuseppe Armenise, nato a Bari il 2 gennaio 1961 e residente in Cassano delle Murge, Via Peucetia n. 11, (in appresso Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise e, con la Fiera e Stardust s.r.l., le "Parti" o, singolarmente, la "Parte"),

e

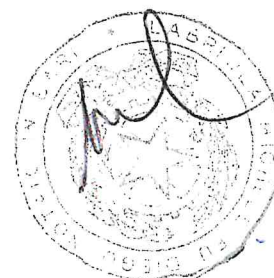
la "Stardust s.r.l." capitale sociale Euro 100.000,00 con sede in Bari, Via Calefati n. 154, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Bari n. 07749280728 (in appresso la "Parte", ovvero la "Conduttrice"), in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante pro tempore, Dott.ssa Vissia Loseto, nata a Bari 4 settembre 1980, domiciliata per la carica presso la sede sociale,

PREMESSO CHE

- la Fiera intende favorire la localizzazione di operatori economici ed istituzioni all'interno del quartiere fieristico, anche al fine di consentire il progressivo accesso al medesimo quartiere da parte dei cittadini;

- in virtù del Bando per manifestazione d'interesse finalizzato alla localizzazione di nuove attività all'interno del ridetto quartiere fieristico, pubblicato in data 20 marzo 2014, Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise, hanno presentato in data 07 maggio 2014, la propria manifestazione d'interesse per l'uso, a titolo di locazione, del padiglione n. 203 e dei box pensiline perimetrali all'adiacente parcheggio n. 202, oltre che all'uso gratuito ma non

Registrato a BARI
il 11 GIU. 2015
n. 15520/IT



esclusivo - sempre che si tratti di utilizzo connesso a necessità in proprio dell'Ente Autonomo Fiera del Levante - del ridetto parcheggio n. 202, proponendo di utilizzare il padiglione n. 203 ed i ridetti box pensiline perimetrali al parcheggio, quali sede per l'insediamento permanente di una Attività Cinematografico-Culturale-Ludica, più specificamente denominata **Centro Polifunzionale di Pubblico Spettacolo**.

Tale documento, forma parte integrante del presente contratto;

- in data 12 maggio 2014, è stata pubblicata sul sito dell'Ente la "Comunicazione" relativa alla proposta pervenuta da Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise per la localizzazione del padiglione n. 203;

- in data 27 giugno 2014, si è tenuto un primo incontro-trattativa con la Presidenza e la Rappresentanza dell'Ente, onde concordare una proposta per il conseguimento della concessione di locazione da parte di Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise;

- in data 3 luglio 2014, è stata presentata da Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise la proposta aggiornata per il conseguimento della citata concessione di locazione;

- in data 16 luglio 2014, si è tenuto un incontro esplicativo con il C.d.A. dell'Ente Fiera del Levante al fine di discutere del contenuto della nuova proposta come presentata da Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise;

- in data 21 luglio 2014, è stata definita e, successivamente, in data 24 luglio 2014, argomentata, da Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise, la proposta aggiornata di concessione con Pagamento a Canoni Equivalenti;

- in data 29 luglio 2014, l'Ente Autonomo Fiera del Levante ha inviato a Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise una comunicazione avente ad oggetto la decisione, resa dal Consiglio Generale dell'Ente, afferente la non accettazione della proposta dai medesimi formulata e l'elencazione di alcune clausole ritenute necessarie alla sottoscrizione del contratto di locazione;

- in data 03 settembre 2014, Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise, riscontrando la missiva del summenzionato Ente, hanno presentato una nuova proposta di locazione con pagamento a "Canoni Equivalenti" per la realizzazione del Centro Polifunzionale di Pubblico Spettacolo nel quartiere della Fiera del Levante;

- in data 24 novembre 2014, a seguito del definitivo incontro-trattativa svoltosi tra le parti il 19 novembre 2014, Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise hanno presentato la definitiva riformulazione della Proposta di Concessione di locazione con pagamento a "Canoni Equivalenti";

- in data 28 novembre 2014, il C.d.A. dell'Ente ha approvato la proposta così come riformulata e pervenuta da Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise rimettendola,

inoltre, al Consiglio Generale dell'Ente medesimo, che l'ha definitivamente ratificata il 1° dicembre 2014;

- la proposta di cui sopra, è stata pubblicata sul sito dell'Ente (c.d. "rende noto"), senza che pervenissero ulteriori manifestazioni d'interesse relative agli stessi immobili;

- il contratto di locazione è condizionato sospensivamente al perfezionamento della mobilità volontaria di n. 8 (otto) dipendenti verso la Stardust S.r.l., società appositamente costituita da Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise per la gestione del Centro Polifunzionale di Pubblico Spettacolo. La Stardust S.r.l., indi, procederà all'assunzione di n. 8 (otto) unità lavorative dell'Ente Fiera in mobilità volontaria, a seguito di accordo tra le parti e le Organizzazioni Sindacali di Categoria. La scelta delle citate n. 8 (otto) unità è effettuata dalla Stardust S.r.l. sulla base dei profili professionali della lista di mobilità volontaria già in possesso della Fiera;

- come riconosciuto in Consiglio Generale in data 1° dicembre 2014, a fronte dell'assunzione delle citate n. 8 (otto) unità, la Fiera del Levante di Bari riconoscerà alla suddetta Condittrice una detrazione del canone annuale pari ad Euro 150.000,00/anno;

- la momentanea e parziale promiscuità dell'uso verso terzi del parcheggio n. 202, cesserà con la realizzazione del nuovo parcheggio fieristico in fase di ultimazione e, comunque, sarà attuata entro e non oltre il 30 novembre 2015; in tal senso, la Fiera autorizza sin d'ora la Stardust S.r.l, nel caso in cui ne sorgesse la necessità, all'uso dei parcheggi adiacenti, nelle ore serali, insistenti all'interno del quartiere fieristico, senza che ciò comporti onere alcuno per la Fiera. Concordemente le parti convengono che, in caso di necessità, potrà essere consentito l'accesso degli utenti anche da altri ingressi della Fiera, senza che ciò comporti onere alcuno per la Fiera per il dispositivo di vigilanza conseguente;

- in data 24 aprile 2015, Fiera del Levante, Geo Patrimonia S.r.l., Cinema Armenise di Giuseppe Armenise, le OO.SS. e rispettive RSA, hanno sottoscritto il Verbale di Accordo (che costituisce parte integrante del presente contratto), relativo alla procedura di mobilità volontaria del personale dell'Ente verso il nuovo soggetto Stardust S.r.l., in persona della sua Legale Rappresentante pro tempore, da considerarsi la società che realizzerà e gestirà il futuro Centro Polifunzionale.

Tutto ciò premesso, con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto. La proposta di Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giu-



seppe Armenise del 20 novembre 2014, Prot. n. 358 del 24 novembre 2014, la deliberazione del Consiglio Generale della Fiera del 1° dicembre 2014, la deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Fiera del 28 novembre 2014 ed il Verbale di Accordo sindacale del 24 aprile 2015, che si intendono qui richiamate ad ogni effetto e ne costituiscono parte integrante ed indissolubile.

Art. 2 - Oggetto del contratto.

2.1 La Fiera concede in locazione ad uso commerciale alla Stardust S.r.l., che a tale titolo accetta, gli immobili (Foglio 80, particella 176, sub. 16, immobile n. 203, rendita complessiva relativa all'intero quartiere fieristico Euro 601.000,00), nell'attuale stato strutturale, costituiti dal padiglione n. 203, della superficie di circa mq. 2780 (duemilasettecentoottanta), e dai box pensiline perimetrali all'adiacente parcheggio n. 202, ad uso gratuito ma non esclusivo di cui all'allegata planimetria sub "B", da destinare a sede operativa del Centro Polifunzionale Cinematografico, iniziativa imprenditoriale per la quale Geo Patrimonia S.r.l. ed il Cinema Armenise di Giuseppe Armenise hanno costituito la Stardust S.r.l. con sede in Bari, via Calefati 154 al fine di gestire l'Attività Cinematografico-Culturale-Ludica del summenzionato Centro, tra cui una media multisala cinematografica per n. 1200 (milleduecento) posti-cinema e n. 7 (sette) schermi, secondo quanto stabilito dal piano triennale cinematografico 2015/2017 deliberato dalla Regione Puglia con D.G.R. n. 828 del 23 aprile 2015 e pubblicati sul B.U.R.P. del 13 maggio 2015.

La Fiera, proprietaria delle suddette unità immobiliari, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- con riguardo alla conformità degli immobili ed alle norme edilizie ed urbanistiche, che i medesimi rientrano nella classificazione "aree per attrezzature a carattere fieristico, nelle quali è ammessa la costruzione di installazioni fieristiche comprensive degli eventuali alloggi di custodia e per le attività terziarie", come da Deliberazione del Consiglio Comunale del 13 giugno 2013, approvata dalla Giunta Regionale in data 26 novembre 2013.

Inoltre, la Fiera, con riferimento alla Certificazione Energetica, consegna alla Condittrice l'attestazione di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n 192 e successive modifiche ed integrazioni (che si allega al presente contratto sotto la lettera "C"), redatta dall'Ing. Filippo Ambruosi (iscritto all'Ordine Professionale Ingegnere della Provincia di Bari, al n. di matricola 5393), da cui risulta che le suddette unità immobiliari oggetto del presente atto rientrano nella classe energetica "G".

2.2 Con la sottoscrizione del presente contratto, e per tutta la durata dello stesso, l'Ente Fiera, con le precisazioni di cui ai commi successivi, concederà alla Condittrice l'uso

gratuito, ma non esclusivo, dell'area di mq. 8.000 (ottomila) circa, denominata "Parcheggio Piazzale 202", anch'essa come indicata nell'allegata planimetria sub "B", nello stato in cui essa si trova, noto alle parti. Resta ferma l'utilizzazione della ridetta area, per la medesima finalità di parcheggio e per carico e scarico merci da parte dell'Ente Fiera nell'ambito della propria attività.

2.3 A decorrere dalla data di consegna delle unità locate - libere e vuote da persone e da cose, nonché dai materiali ivi depositati e sempre previa redazione di apposito verbale di consegna - la Conduttrice assume in via esclusiva l'obbligo della custodia e della gestione della zona utilizzata a parcheggio denominata "Piazzale 202". Rimane confermato che non potranno essere in alcun modo inibiti e/o limitati i diritti dell'Ente Fiera.

La concessione dell'uso gratuito di un'adeguata area da utilizzare a parcheggio, secondo le modalità ed i termini di cui sopra, costituisce per la Conduttrice elemento essenziale del contratto di locazione.

2.4 La locazione de qua, avrà decorrenza dalla data di consegna degli immobili di cui trattasi, che avverrà tra circa trenta giorni, liberi e sgomberi da persone e da cose, nonché dai materiali ivi depositati e sempre previa redazione di apposito verbale di consegna.

2.5 I locali de quibus, oggetto del presente contratto di locazione, si concedono affinché la Conduttrice gestisca un **Centro Polifunzionale di Pubblico Spettacolo**, tra cui una media multisala cinematografica per n. 1200 (milleduecento) posti-cinema e n. 7 (sette) schermi, con tutti i servizi e le attività ivi correlate e/o annesse.

2.6 L'Ente Autonomo Fiera del Levante, inoltre, con la sottoscrizione del presente contratto, garantisce alla Stardust S.r.l. l'esclusiva cinematografica, nonché delle annesse attività correlate all'interno del quartiere fieristico, anche per i bandi successivi, fatte salve le attività di Apulia film Commission e di Apulia Film House.

Art. 3 - Stato dell'Immobile.

3.1 In data successiva alla sottoscrizione del presente contratto la Fiera, previa redazione di apposito verbale, immetterà la Conduttrice nel possesso degli immobili di cui all'art. 2 - liberi e vuoti da persone e da cose - affinché la Stardust S.r.l. possa procedere all'esecuzione delle opere di cui infra, necessarie perché i locali de quibus possano essere adibiti agli usi ed all'esercizio delle attività di cui in premessa.

3.2 Le opere necessarie a rendere gli immobili stessi idonei all'attività che la Stardust S.r.l. svolgerà, saranno dalla stessa realizzate con l'impegno, da parte della Fiera, ad ottemperare alle autorizzazioni amministrative per quanto di sua competenza. Le opere a farsi, sono descritte, assieme al-



lo stato degli immobili, nel progetto di massima depositato presso l'Area Sviluppo Immobiliare dell'Ente Fiera.

Le conseguenti spese inerenti la ristrutturazione e l'adeguamento impiantistico spettanti all'Ente Fiera, pari ad un massimo di Euro 1.032.300,00 (unmilionetrentaduemilatrecento/00), saranno dettagliatamente documentate con tutte le relative fatture di acquisto ed i documenti di spesa; esse saranno poste a carico dell'Ente secondo le modalità indicate al successivo punto 6.3. (Corrispettivo della Locazione) ed allo stesso riaddebitate con fattura da parte di Stardust S.r.l.

3.3 Il progetto, reso esecutivo ad onere e cura della ridetta Stardust S.r.l., sarà sottoscritto dall'Ente Fiera, solo nella sua qualità di proprietario delle unità immobiliari in questione e, successivamente, presentato dalla medesima società presso gli Uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari.

3.4 Le Parti, inoltre, dichiarano e riconoscono che il progetto di cui sopra potrà, in fase di realizzazione, essere oggetto, da parte della Stardust S.r.l., di variazioni e modifiche - comunque non sostanziali - che, nel rispetto dell'uso e della destinazione indicate in premessa, si rendano necessarie per esigenze tecniche e di carattere amministrativo, senza ogni e qualsivoglia nulla-osta da parte della Fiera.

3.5 Le Parti, concordemente, dichiarano altresì che, nell'ipotesi in cui, a causa del verificarsi di condizioni burocratiche risultanti ostative, non ascrivibili alla Condittrice (a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo: permessi di costruire, autorizzazioni paesaggistiche, etc.), il presente contratto e le connesse obbligazioni, ivi comprese quelle assunte nel verbale di Accordo Sindacale del 24 aprile 2015, dovranno considerarsi sospese sino alla data della risoluzione delle cause ostative e, comunque, per un termine non superiore a ventiquattro mesi, decorrente dalla data di presentazione al Comune di Bari del progetto esecutivo. La Condittrice non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute, ivi incluse quelle relative alla progettazione.

3.6 Tutti i lavori previsti nel presente comma e, in generale, tutte le attività e le opere eseguite dalla Stardust S.r.l. ed indicate nel presente contratto, saranno effettuate, programmate e realizzate nel pieno rispetto della normativa vigente, anche in tema di osservanza della sicurezza dei lavoratori e dell'incolumità dei soggetti terzi; di talché, la su indicata Condittrice, espressamente manleva la Fiera da ogni responsabilità direttamente od indirettamente derivante dallo svolgimento dei lavori e dall'attività di che trattasi, anche nei confronti di terzi.

3.7 La Stardust S.r.l., inoltre, si servirà del bene sopra descritto con la dovuta diligenza e si obbliga, sin d'ora, ad utilizzare gli immobili oggetto del presente contratto esclu-

sivamente per le attività indicate in premessa ed a non destinarlo ad usi diversi da quelli indicati al punto 2.5. Il mutamento di destinazione, od il possibile uso diverso degli stessi rispetto a quanto indicato nel ridetto punto 2.5, dovrà essere comunicato, da parte della Conduttrice, all'Ente Autonomo Fiera del Levante. La Conduttrice, infine, si obbliga a non porre in essere comportamenti, ed a vigilare che gli stessi non siano posti in essere da chiunque frequenti gli immobili oggetto della presente locazione, che possano risultare lesivi dell'immagine e del prestigio dell'Ente.

Art. 4 - Durata.

4.1 La locazione di cui trattasi, avrà la durata di anni 14+14 - come previsto dalla delibera resa dal Consiglio Generale dell'Ente del 1° dicembre 2014 - ed inizierà a decorrere dalla data di consegna delle unità immobiliari oggetto della presente scrittura inter partes, libere e vuote da persone e da cose, nonché dai materiali ivi depositati e sempre previa redazione di apposito verbale di consegna. In tal senso, le Parti, concordemente, danno atto che, alla scadenza del 14° anno di locazione, la Fiera non potrà - per ogni e qualsivoglia ragione e/o titolo - avvalersi della facoltà di disdire il rapporto locatizio di cui trattasi.

4.2 Ad ogni modo, resta salva, per la società Conduttrice, la facoltà della stessa di recedere, ai sensi di quanto disposto dall'art. 27 della Legge n. 392/1978, in qualsiasi momento rispetto alla naturale scadenza del presente contratto, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviarsi all'Ente Autonomo Fiera del Levante almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4.3 Salvo diversa pattuizione, alla scadenza come indicata, gli immobili dovranno essere riconsegnati alla Fiera privi degli arredi e delle attrezzature, nonché degli impianti "speciali".

Sempre alla ridetta scadenza del contratto, gli incaricati dalle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti ordinari.

4.4 Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza stabilita, la Conduttrice dovrà versare alla Fiera un'indennità, per la detenzione sine titulo dei medesimi, pari al canone di locazione in quel momento dovuto, in virtù del presente contratto.

Art. 5 - Obblighi delle Parti.

5.1 La Conduttrice potrà sublocare, anche parzialmente, gli spazi ritenuti idonei a perfezionare contratti di fitto di ramo di azienda afferenti la gestione delle attività economiche specialistiche, connesse e complementari alle attività svolte nel Centro Polifunzionale di Pubblico Spettacolo come precedentemente indicate al punto 2.5. Con riferimento all'affitto di ramo d'azienda suddetti, la Stardust S.r.l. si obbliga nei confronti dell'Ente Fiera a comunicare tempesti-



vamente l'avvenuto e sottoscritto contratto di affitto ed a far sì che tutti gli obblighi previsti nel presente contratto siano rispettati anche dagli affittuari. In tutte le ipotesi previste dal presente articolo, in ogni caso, la Condittrice rimarrà direttamente responsabile nei confronti della Fiera e solidalmente con gli eventuali cessionari ed affittuari, anche sotto il profilo economico, per tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e derivanti ex lege.

5.2 La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto di sub-locazione.

5.3 Fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, la Condittrice si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie, inerenti i beni concessi in custodia e come definite nel "Testo Unico dell'Edilizia" (D.P.R. n. 380/01) e nella C.M. 57E/98, ove si rendessero necessarie con le precisazioni di cui al successivo articolo 6. Saranno altresì a carico della Condittrice le spese relative all'allacciamento ed all'eventuale potenziamento delle utenze (sempre ove ritenuto necessario).

5.4 La Condittrice dovrà consentire alla Fiera, tramite i propri incaricati, previo avviso, l'accesso alle unità immobiliari locate, a lavori ultimati, cioè con l'attività in esercizio.

5.5 La Condittrice dichiara di aver esaminato gli immobili e di averli trovati adatti alla trasformazione per l'uso proposto. Fermo restando quanto disciplinato al precedente punto 3.5, la Fiera resta, in ogni caso, esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

5.6 La Stardust S.r.l., inoltre, sarà direttamente responsabile verso la Fiera ed i terzi dei danni causati per sua colpa dallo spandimento di acque, da fughe di gas, etc., nonché da ogni altro abuso e/o trascuratezza nell'uso dei locali oggetto del presente contratto di locazione.

5.7 La Condittrice, a propria cura e spese, eseguirà negli immobili locati, nel massimo rispetto delle previsioni di legge e delle prescritte preventive autorizzazioni rilasciate dalle competenti amministrazioni, tutte le migliorie ed addizioni che riterrà utili per l'uso contrattualmente stabilito.

5.8 La Condittrice è costituita custode della cosa locata.

5.9 La Condittrice esonera espressamente la Fiera da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti a persone e/o cose che dovessero derivare da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

5.10 In tutte le ipotesi previste dal presente articolo, in ogni caso, la Stardust S.r.l. rimarrà direttamente responsabile nei confronti della Fiera, anche sotto il profilo economico, per tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e derivanti dalla legge.

5.11 Successivamente alla disdetta, o nel caso in cui la Fie-

ra intendesse vendere la cosa locata, la Condittrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita degli immobili locati. Nel caso di fallimento della società Condittrice, il presente contratto si intenderà risolto ipso iure. Pertanto, salvo ogni altro diritto, gli immobili locati dovranno essere prontamente riconsegnati.

5.12 In ipotesi di vendita e/o nuova locazione, la Stardust S.r.l. ha diritto di prelazione ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 38 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 6 - Corrispettivo della Locazione.

6.1 Gli importi di seguito indicati, s'intendono espressi "oltre IVA", atteso che con la presente scrittura privata la Fiera esercita l'opzione per l'assoggettamento ad IVA dei canoni di locazione.

Il corrispettivo della locazione de qua, decorrerà a partire dalla data di consegna delle unità locate - libere e vuote da persone e da cose, nonché dai materiali ivi depositati e sempre previa redazione di apposito verbale di consegna - e, per il primo anno, sarà determinato nel modo di seguito indicato. Sarà fatturato alla società Stardust S.r.l., come da espressa richiesta in tal senso formulata da Geo Patrimonia S.r.l./Cinema Armenise di Giuseppe Armenise e da Stardust S.r.l..

6.2 Il pagamento del canone locatizio dovrà essere effettuato in rate mensili, da versarsi posticipatamente entro la fine del mese di competenza, presso la sede della Fiera o mediante bonifico bancario, entro i primi dieci giorni di ciascun mese.

6.3 Il totale del canone relativo alla 1^a annualità, decorrente dalla data di consegna delle unità immobiliari - libere e sgombrere da persone e da cose - sarà composto secondo la seguente indicazione:

a) Euro 77.000,00 (settantasettemila/00) a titolo di canone fisso di liquidità; inoltre, avendo riguardo a tale voce di spesa, le Parti, di comune accordo, convengono che il canone di locazione (in rapporto mesi/anno), relativo al lasso temporale intercorrente tra la data del verbale di consegna delle unità immobiliari in questione - sempre libere e vuote da persone e da cose, nonché dai materiali ivi depositati - e quello inerente la data d'inizio dell'attività cinematografica, sarà versato nel corso dei dodici mesi successivi alla data d'inizio dell'attività stessa;

b) verrà altresì versata la cifra massima di Euro 73.735,72 (settantatremilasettecentotrentacinque/72), riveniente dall'ammortamento su 14 (quattordici) anni dell'importo pari ad Euro 1.032.300,00 (unmilionetrentaduemilatrecento/00), di cui al punto 3.2, ovvero un quattordicesimo dell'importo totale documentato, se minore; tale cifra potrà essere compensata dalle parti con l'importo riveniente dal riaddebito delle spese di ristrutturazione ed adeguamento impiantistico di cui al precedente punto 3.2;

c) resta inteso che la cifra di Euro 150.000,00/anno è da in-



tendersi quale sconto accordato sul canone, a fronte dell'incidenza equivalente del personale dell'Ente assunto dalla Conduttrice e presso la stessa in organico in ragione di n. 8 (otto) unità lavorative tra il personale in esubero della Fiera.

6.4 A decorrere dalla 15^a annualità, e per tutta la restante durata contrattuale, fino al 28° anno di locazione, il canone totale annuo è così determinato:

a) riduzione del canone annuo come da punto c) dell'art. 6.3, pari a Euro 150.000,00/anno, fermo restando quanto stabilito al punto 6.8;

b) nuovo canone fisso di liquidità annuale, pari al 10% x prezzo del biglietto che risulterà alla data x 50% tassazione alla fonte x 275.000 biglietti/anno, per un importo complessivo minimo pari ad Euro 96.250,00/anno, oltre IVA, da versarsi posticipatamente con cadenza mensile entro la fine del mese di competenza. Tale nuovo canone è stato così determinato, con decorrenza dalla 15^a annualità, comprendendo la variazione ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai ed impiegati;

c) verrà altresì riconosciuta alla Fiera dalla Conduttrice la cifra massima stimata in Euro 54.500,00/anno, giusta la naturale usura sia degli immobili locali che delle infrastrutture ad esse connesse, atteso che la Stardust s.r.l. assumerà a proprio carico l'onere dei servizi e della manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sia del parcheggio 202, sia del risanamento delle facciate esterne degli immobili, etc., opere che potranno essere compensate con le stesse modalità previste nei punti 3.2 e 6.3 lettera b).

6.5 E' a carico della Conduttrice, che sin d'ora dichiara di assumerlo, il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese le forniture telefoniche, la luce, il gas, l'acqua e la TARI, ovvero della tassa equipollente o sostitutiva della medesima. In ogni caso, tutte le somme che la Fiera dovesse anticipare per conto della ridetta Conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essere da quest'ultima rimborsate a seguito della relativa richiesta da parte dell'Ente Fiera.

6.6 Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da parte della Conduttrice, salvo il caso di mancato uso dell'immobile per fatti e/o atti non addebitabili alla volontà della stessa (ad esempio non esaustivo, forza maggiore o fatti ed atti addebitabili alla Fiera, nonché in ragione di quanto disciplinato sub 3.5).

6.7 Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente la Conduttrice in mora.

6.8 La Conduttrice verserà, contestualmente alla data di consegna delle unità immobiliari, libere e vuote da persone e da cose, nonché dai materiali ivi depositati, la somma di Euro 12.833,33 (dodicimilaottocentotrentatré/33) (pari ai due/do-

dicesimi del corrispettivo dovuto per la locazione come da lettera a - canone fisso di liquidità) a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto o trattenuta in caso di danni all'immobile. Il deposito di cui trattasi, dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo. Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti alla Conduttrice al termine della locazione.

6.9 In caso di assunzione/mantenimento in organico di un minor numero di unità lavorative rispetto alle otto unità, come previsto al punto c) del comma 6.3 sopra riportato, il canone di locazione di cui al punto a) sarà aumentato in misura proporzionale all'importo stabilito in ragione di Euro 18.750,00/anno, quale incidenza equivalente per ciascuna unità in meno. Analogamente, in caso di assunzione di un maggior numero di unità lavorative rispetto alle prefate otto unità, come previsto al punto c) del comma 6.3, il canone di locazione di cui al punto a) sarà diminuito in misura proporzionale all'importo stabilito in ragione di Euro 18.750,00/anno, quale incidenza equivalente per ciascuna unità in più.

Nell'ipotesi di dimissioni, pensionamento o licenziamento per giusta causa, l'Ente Fiera ha diritto di sostituire detto personale con personale in esubero proprio o delle aziende partecipate dei soci fondatori. Resta inteso che l'assunzione sarà condizionata ad un preventivo colloquio con la Conduttrice. Quest'ultima si riserva la facoltà di impiegare tale personale anche presso proprie società collegate.

Art.7 - Spese accessorie e Regolamento di condominio.

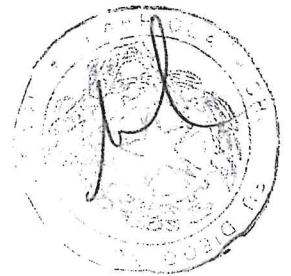
7.1 Gli oneri accessori al canone di locazione, ovvero le spese comuni, saranno disciplinati dal redigendo Regolamento Interno volto a regolare i rapporti tra l'Ente Autonomo Fiera del Levante ed i titolari di diritti di godimento ovvero di utilizzo degli immobili dello stesso. Sul punto, la Conduttrice si riserva espressamente la facoltà di sottoscrivere il redigendo Regolamento in ragione della circostanza, secondo cui, la stessa, non ha contezza alcuna del reale costo degli oneri accessori a determinarsi.

Art. 8 - Foro Competente.

8.1 Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti rinviando a quanto disposto dalla L. n. 392/78, nonché dal codice civile. Avendo riguardo, inoltre, all'uso degli immobili che saranno locati e delle parti comuni, sono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni relative alla pubblica sicurezza nonché i regolamenti comunali e di polizia urbana.

8.2 Per ogni controversia connessa od eventualmente derivante dal presente contratto, anche per quanto riguarda l'applicazione, l'interpretazione e l'esecuzione dello stesso, sarà competente esclusivamente il Foro di Bari.

8.3 A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa



la notifica degli atti esecutivi ai fini della competenza giudiziaria, la Condittrice dichiara che si domicilierà presso la sede legale della Stardust S.r.l., con sede in Bari.

8.4 Le spese di registrazione e le altre del presente contratto sono a carico delle Parti contraenti in misura eguale, comprese le spese dei bolli; l'onere della registrazione resta a carico della Condittrice, con obbligo della Fiera di rimborsare la metà della spesa sostenuta esclusa, però, ogni multa e/o soprattassa per omessa o tardiva registrazione.

Le spese inerenti la trascrizione del presente contratto e gli onorari eventualmente dovuti a seguito dell'autentica della scrittura inter partes, fatta eccezione per l'imposta di registro e dei bolli, sono a carico della Condittrice la quale a tal uopo ha conferito espresso incarico a Notaio di sua fiducia.

8.5 Qualunque modifica dovesse essere apportata al presente contratto, dovrà essere approvata soltanto mediante atto scritto.

Art. 9 - Trattamento dei dati personali.

9.1 Le Parti si obbligano a trattare i dati personali nel completo rispetto dei principi e delle norme dettate dal D. Lgs. n. 196/2003. Le Parti, inoltre, dichiarano espressamente di aver ricevuto l'informativa prevista dall'art. 13 dell'indicato D. Lgs. n. 196/2003.

Art. 10 - Garanzie

In tutte le ipotesi previste dal presente contratto nonché per tutte le obbligazioni assunte nei confronti della Fiera, in ogni caso la Stardust s.r.l., la Geo Patrimonia s.r.l. e Cinema Armenise di Giuseppe Armenise rimarranno direttamente e solidalmente responsabili nei confronti della Fiera, anche sotto il profilo economico.

Il presente atto resterà depositato nei rogiti del Notaio che autenticcherà le firme, ai sensi di legge.

Bari,

5 giugno 2015

E.A. Fiera del Levante

Il Presidente

Ugo Patroni Griffi

F/to: Ugo Patroni Griffi

Geo Patrimonia S.r.l.

Cinema Armenise

L'Amministratore

Il Titolare

Ing. Loseto Pasquale

Sig. Giuseppe Armenise

F/ti: Loseto Pasquale

Giuseppe Armenise

Stardust S.r.l.

il Legale Rappresentante pro tempore

Dott.ssa Vissia Loseto

F/to: Vissia Loseto

La Condittrice dichiara di approvare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 c.c., nel loro insieme e in ogni specifica parte, i seguenti articoli del presente contratto: Artt. 3

(Stato dell'Immobile), 4 (Durata), 5 (Obblighi delle Parti),
6 (Corrispettivo della Locazione), 7 (Spese accessorie e Re-
golamento di condominio), 8 (Foro Competente).

Bari,

5 giugno 2015

E.A. Fiera del Levante
Il Presidente
Ugo Patroni Griffi

F/to: Ugo Patroni Griffi

Geo Patrimonia S.r.l.

L'Amministratore

Ing. Loseto Pasquale

F/ti: Loseto Pasquale

Cinema Armenise

Il Titolare

Sig. Giuseppe Armenise

Giuseppe Armenise

Stardust S.r.l.

il Legale Rappresentante pro tempore

Dott.ssa Vissia Loseto

F/to: Vissia Loseto

Repertorio N. 49044

Raccolta N. 18287

AUTENTICA DI FIRME

Repubblica Italiana

Certifico io sottoscritto Dottor MICHELE LABRIOLA, Notaio i-
scritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, ove ri-
siedo, che i signori:

Prof. Ugo Patroni Griffi, nato a Bari il 28 luglio 1966, nel-
la qualità di Presidente e legale rappresentante dell' "Ente
Autonomo Fiera del Levante", con sede in Bari, Lungomare Sta-
rita 4, ove per la carica domicilia,

Ing. Pasquale Loseto, nato a Bari l'11 novembre 1948 ed ivi
residente alla Via Sagarriga Visconti n. 41, nella qualità di
Amministratore Unico e legale rappresentante della società
"Geo Patrimonia s.r.l." con sede in Bari alla Via Sagarriga
Visconti n. 41,

Giuseppe Armenise, nato a Bari il 2 gennaio 1961 e residente
in Cassano delle Murge, Via Peucetia n. 11, nella qualità di
unico titolare della ditta individuale "Cinema Armenise di
Giuseppe Armenise" con sede in Bari alla Via Pasubio n. 178,

Dott.ssa Vissia Loseto, nata a Bari 4 settembre 1980, nella
qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della
società "Stardust s.r.l." con sede in Bari, Via Calefati n.
154, ove per la carica domicilia,

della cui identità persona, -qualifica e poteri di firma io
Notaio sono certo, hanno apposto le soprasegnate firme in
calce all'atto che precede, a margine dei fogli intermedi ed
in calce agli allegati B e C alla mia presenza e vista, pre-
via lettura da me fatta dell'atto stesso (alle ore diciotto e
minuti quarantacinque).

Cinque
giugno duemilaquindici in Bari, nel mio studio alla Via De
Rossi numero sedici.

F/to: Notaio Michele LABRIOLA segue sigillo.

