

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Addi 5 (cinque) del mese di Febbraio 1997 in Carrara tra,
-- AReA S p A, sedente in Carrara, Via Sette Luglio - c/o Sede Municipale, C F 00570670455 -
in persona del suo Presidente pro-tempore, Avv Carlo Raffaello Andrei, da una parte e
-- SOGEA S r l, sedente in Carrara, Viale G Galilei n° 1/a, C F 00539130450
in persona del suo Presidente pro-tempore Sig Angelo Marchetti,

Premesso

- che la Società AReA SPA è proprietaria in Marina di Carrara lungo il Viale D Zaccagna di un compendio immobiliare ad uso centro intermodale, costituito da vasto appezzamento di terreno attrezzato con entrostanti costruzioni ad uso magazzini, officina, uffici, il tutto formante corpo unico
- che la Società SOGEA S r l intende attuare e fornire agli autotrasportatori in genere, dei servizi e delle prestazioni individuate e specificate nel protocollo di intesa del 14 02 1996 stipulato tra le Associazioni sindacali più rappresentative dell'autotrasporto e la Società AReA S p a, protocollo che, controfirmato per integrale accettazione anche dalla Soc SOGEA S r l, viene allegato al presente contratto per andarne a formare parte integrante e sostanziale,

Tutto ciò premesso e ratificato si stipula e si conviene quanto segue

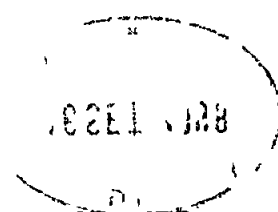
Art. 01 - La Società AReA S p A. nella sua qualità ut supra, in seguito per brevità denominata "Locatrice", concede in locazione alla Società SOGEA S r l, che accetta, ed in seguito per brevità denominata "Conduttrice", una porzione del compendio immobiliare descritto in premessa, allo scopo di consentire alla Conduttrice l'attuazione dei programmi descritti in premessa

La porzione concessa in locazione forma corpo unico ed occupa una parte lato nord del complesso immobiliare, con accesso diretto dalla nuova strada di collegamento col viale D Zaccagna, risulta costituita da appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare della superficie di circa mq 27 500 con entrostante capannone industriale ad uso officina di mq 500 circa e pensilina di ricovero motrici. Il tutto nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte Conduttrice, raffigurato nelle allegate planimetrie con velatura in rosso

Art 02 - La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei), in conformità alla legge 27 7 98 n 392, ed il canone di locazione viene fin d'ora stabilito ed accettato dalle parti in lire 220 000 000 (duecentoventimilioni) annui, oltre I V A., da pagarsi in rate trimestrali posticipate alla sede della Locatrice entro il giorno 30 del 3° mese

L'importo del canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale, con inizio dal 01 02 1998, tenuto conto della svalutazione della lira determinata in base agli indici ISTAT, secondo l'art 32 della Lg 27 7 98 n°392

Raffaello Andrei
Angelo Marchetti



Art 03- Tuttavia, in considerazione degli investimenti che la conduttrice andrà a sostenere per lo svolgimento dell'attività specificata in premessa, AReA S p A. consente che per l'anno in corso il canone venga così corrisposto

- a) quanto al 1° semestre, £ 55 000 000 (cinquantacinquemilioni) entro e non oltre il 30 09 1997, quanto alla differenza di £ 55 000 000 (cinquantacinquemilioni) non oltre il 31 07 1998
 - b) quanto al 2° semestre, £ 55 000 000 (cinquantacinquemilioni) entro e non oltre il 31 10 1997 quanto alla differenza di £ 55 000 000 (cinquantacinquemilioni) non oltre il 31 01 1998,
- per gli anni successivi il canone verrà corrisposto come previsto all'Art 02

Art. 04 - La Conduttrice, entro il 15 2 1997, dovrà garantire il puntuale pagamento del canone stabilito mediante rilascio di apposita fidejussione bancaria o di primaria Compagnia Assicurativa di gradimento della Locatrice. Tale garanzia fidejussoria, aggiornata sulla base delle variazioni del canone, dovrà essere rinnovata ogni anno, pena la risoluzione del presente contratto, entro il giorno 15 di ogni mese di gennaio. La Compagnia Assicuratrice o l'Istituto bancario, nel caso in cui la Conduttrice non ottemperi in tutto o in parte ai suoi obblighi assunti, dovranno mettere a disposizione, a semplice richiesta della Locataria, la somma garantita, salvo far valere successivamente eventuali eccezioni.

Art. 05 - La Conduttrice dovrà stipulare, entro il 15 2 1997, apposita polizza assicurativa per la R.C.T., rilasciandone copia alla Locatrice, manlevando in tal senso quest'ultima da ogni responsabilità per danni a cose e persone che per qualunque motivo si trovino all'interno dell'autoparco.

Detta polizza dovrà comprendere espressamente il rischio incendio, distruzione e perimento per qualsiasi causa per tutte le strutture ed impianti (capannoni, fabbricati recinzioni, impianti ecc) facenti parte della porzione immobiliare concessa in locazione, per un valore congruo.

Art. 06 - Sarà cura della Locatrice procedere alla delimitazione della superficie oggetto della locazione con il materiale che riterrà più opportuno, rispondente in ogni caso alle normative in materia di sicurezza.

Inoltre, alla Locatrice, compete la realizzazione dell'impianto per l'erogazione del carburante per la gestione del quale sarà riconosciuto alla Conduttrice un integrativo del canone di affitto.

Tale integrativo del canone di affitto, aggiuntivo a quello di cui all'articolo 2, sarà definito, di comune accordo fra le parti firmatarie, al momento dell'entrata in esercizio dell'impianto di erogazione del gasolio e sarà corrisposto alla Locataria in due rate di eguale importo rispettivamente entro la data del 31 10 1997 e del 31 01 1998.

Art. 07 - La Conduttrice avrà facoltà, previa verifica e conseguente assenso scritto della Locatrice, di installare a propria cura e spese tutte le attrezzature, manufatti, impianti che riterrà opportuno al fine dello svolgimento dell'attività prefissata e per un miglior svolgimento della sua attività.

Si manleva espressamente la Locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità, di qualsiasi natura e specie, che potesse derivare dalla conduzione e l'uso di impianti ed attrezzature installate.

Al termine naturale del rapporto locativo la Conduttrice potrà asportare tutte le addizioni da Essa apportate, nel caso in cui queste, in toto od in parte, non potessero essere rimosse senza arrecare danni alla proprietà della Locatrice, queste rimarranno di proprietà di quest'ultima.

E' facoltà della Locatrice mantenere in essere le opere addizionali eseguite dalla Conduttrice, previo accordo valutativo.

Art. 08 - Ove tuttavia il presente contratto dovesse risolversi per grave inadempimento della conduttrice, la locatrice potrà ritenere di sua proprietà ed a titolo di parziale risarcimento del danno, tutte le addizioni e migliorie che nel frattempo la Conduttrice avesse apportato alla struttura locatale

Art. 09 - La Conduttrice dà atto che il bene locato è in ottimo stato di conservazione, per cui si impegna ad utilizzarlo con la massima cura ed a restituirlo, al termine della locazione, nello stesso stato, salvo il deterioramento d'uso

Art. 10 - La Conduttrice si impegna a prestare, quando la Locatrice lo richiederà, una cauzione o idonea fidejussione pari a tre mensilità del canone mensile a garanzia di eventuali danni alla struttura. Nel caso in cui la cauzione venisse prestata in contanti, la stessa verrà restituita al termine della locazione maggiorata degli interessi bancari.

Art. 11 - Tutte le spese di adeguamento, trasformazione e trasporto, per l'approvvigionamento all'interno del complesso locato, di energia elettrica, acqua, gas, e quant'altro necessario al buon funzionamento della struttura, faranno esclusivamente carico alla Conduttrice. Quest'ultima stipulerà direttamente i contratti di fornitura con le Aziende, Enti o Società erogatrici dei servizi.

Resta contrattualmente stabilito che farà carico alla parte Conduttrice ogni spesa inerente gli adeguamenti degli impianti esistenti e delle strutture in elevazione a tutte le norme in materia di Sicurezza, Prevenzione incendi e quant'altro stabilito per legge.

Le addizioni derivanti dagli interventi di adeguamento riportati nel presente articolo rimarranno, in qualsiasi caso, di proprietà della Locatrice.

Art. 12 - È fatto assoluto divieto di cedere il presente contratto senza il consenso scritto della Locatrice. La Conduttrice ha facoltà di concedere in sublocazione il fabbricato officina, l'impianto di distribuzione carburanti e gli stalli. La durata della sublocazione non potrà comunque superare quella del presente contratto.

Art. 13 - La Conduttrice per sé e per gli eventuali sub-locatari, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 35 legge 27.07.78 n° 392, rinuncia ad ogni indennità di avviamento.

Art. 14 - È riconosciuta alla Conduttrice la facoltà di recesso anticipato per giusta causa da motivarsi con le modalità di cui alla legge 392/78.

Art. 15 - Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei firmatari in parti uguali.

Letto, approvato e sottoscritto,

- AReA S.p.A. - Il Presidente Avv. Raffaello Andrei

- SOGEA S.r.l. - Il Presidente - Angelo Marchetti

CLAUSOLE ESSENZIALI Le sopranportate condizioni si considerano essenziali e la mancata osservanza anche di una sola di esse, costituisce grave inadempimento e facoltizza AReA S p A. alla risoluzione contrattuale immediata

Sono particolarmente essenziali

- l'osservanza degli scopi e delle modalita di esercizio dell'autoparco stipulate nel protocollo d'intesa del 14 02 1996 (all " A ")
- la corresponsione dei canoni nei termini pattuiti (art 02 e art 06)
- il rilascio della garanzia fideiussoria (art 04 e art 10)
- il rilascio di polizza assicurativa (art 05)
- ritenzione addizioni e miglioramenti (art 08)
- divieto di sublocazione e/o cessione (art 12)
- rinuncia all'avviamento (art 13)

Letto, confermato e sottoscritto,

- AReA S p A - Il Presidente Avv Raffaello Andrei

Raffaello Andrei

- SOGEA S r l - Il Presidente - Angelo Marchetti

Angelo Marchetti

PATTO INTEGRATIVO

LE PARTI CONVENGONO CHE IL PUNTO 6) ED 8) DEL PROTOCOLLO D'INTESA QUI ALLEGATO, RICHIAMATO NELLE PREMESSE, NON HANNO EFFICACIA TRA DI LORO

AReA S p A. Raffaello Andrei
SOGEA S r. l. Angelo Marchetti

PROTOCOLLO DI INTESA

sulla gestione dell'area e delle strutture (definite Autoparco)
inserite nel complesso intermodale di Marina di Carrara

L'autoparco, inserito nel complesso intermodale di Marina di Carrara è realizzato con la finalità di

- garantire adeguato ricovero per i mezzi di trasporto impegnati nel territorio
- contribuire ad alleviare la cronica carenza di spazi organizzati utilizzabili dalle imprese dell'Autotrasporto
- agevolare la razionalizzazione del settore
- conseguire economie di scala per la fruizione di servizi comuni

L'autoparco si estende su un'area di 30 000 mq e attrezzato di una pensilina per il ricovero dei trattori e di un prefabbricato che potrà essere adibito ad uso officina

All'interno del fabbricato è prevedibile la realizzazione di 180 stalli mentre la pensilina è in grado di dare ricovero a circa 100 trattori stradali

1) L'autoparco sarà gestito da un'unica società di capitali nella quale l'autotrasporto abbia garanzia di partecipazione e rappresentanza maggioritaria significativa,

2) L'organizzazione dei servizi e la realizzazione di eventuali opere, preventivamente concordate con AREA S.p.A., saranno di competenza della Società di gestione la quale potrà, comunque, appaltare a terzi e/o ai Soci le singole attività,

3) I servizi di riparazione e manutenzione saranno forniti da un'unica officina e quello concernente la distribuzione di carburanti, da un unico impianto,

4) Il servizio di autoparco, compatibilmente con la capienza della struttura, sarà accessibile a tutti gli autotrasportatori che ne facciano richiesta, con adeguata differenziazione economica in rapporto alla durata dei periodi di presenza

5) Al fine di garantire la possibilità di accesso anche agli utenti occasionali, nell'autoparco saranno appositamente individuati, delimitati e riservati almeno 30 spazi per veicoli viaggianti

6) La società di gestione dovrà concordare le tariffe da praticare agli utenti, con i rappresentanti delle associazioni firmatarie e con AREA S.p.A., nel rispetto dell'equilibrio economico della predetta società di gestione

7) Per migliorare la funzionalità, i posti in pensilina e gli stalli saranno delimitati da apposita segnaletica orizzontale e numerati. Ogni stallo avrà una dimensione di metri 3,5 x 14. Gli stalli affittati ad un unico trasportatore saranno, possibilmente contigui,

8) Per l'affidamento dei servizi di officina, lavaggio, distribuzione carburanti, servizi alle persone ecc., la società di gestione è impegnata ad interpellare le Associazioni firmatarie

9) Il contratto di locazione relativo all'autoparco, stipulato tra AREA S.p.A. e la società di capitali interessata alla gestione, avrà durata in conformità con le disposizioni vigenti e rapportata al programma di investimento ed alle attività, prevedendo, per ambo le parti la possibilità di recesso per giusta causa.

Gli adeguamenti del canone seguiranno i valori ISTAT, sulla base di quelli previsti per i contratti di locazione

AREA S.p.A.

ARCST/LEGA-COOP

FITA/CNA

CONFARTIGIANATO TRASPORTI

Carrara 14 Febbraio 1996

La Felice Caudr

L. Orlandini

[Signature]

[Signature]

[Signature]

In fede di stile, conoscenza della legge

NOTA INTEGRATIVA A CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con riferimento al contratto di locazione di una porzione del compendio immobiliare di proprietà della Società AReA S p A stipulato in data odierna 05 (cinque) Febbraio 1997, tra la Società AReA S p.A. e la Società SOGEA s r l, tra le parti contraenti si concorda quanto segue

- L'integrativo del canone di affitto stabilito nel contratto di locazione all'art 06, dovuto a fronte dell'affidamento in gestione dell'impianto di erogazione del carburante alla Condittrice, sarà definito nel modo seguente

Dal totale delle spese sostenute dalla Locatrice, in accordo con la Condittrice, per la realizzazione dell'impianto di distribuzione del gasolio verrà detratto l'importo delle spese che la Condittrice sosterrà, in accordo con la Locatrice, per i seguenti interventi

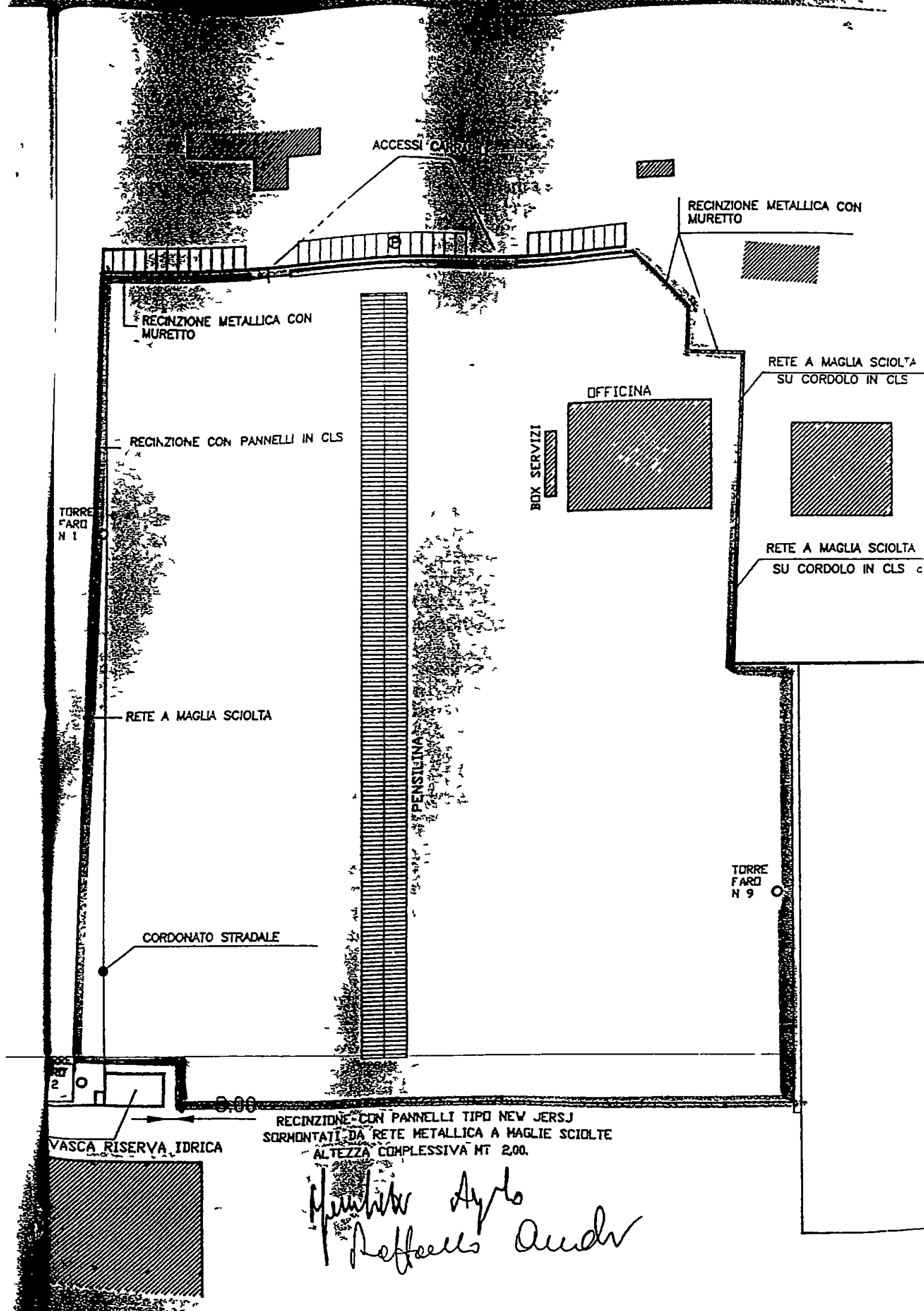
- adeguamento strutturale alle norme antincendio dell'edificio adibito a officina (installazione di evacuatori di fumo nell'officina e sistemazione colonnine di presa idrica),
- collegamento dell'edificio adibito a officina con il punto di fornitura ENEL,
- collegamento elettrico delle due torn-faro, lato Massa - lato Spezia,
- collegamento ed illuminazione della pensilina per il ricovero delle motrici.

La differenza risultante costituirà l'importo totale dell'integrativo del canone che verrà versato per l'importo del 50% entro il 31 10 1997 e per l'altro 50% entro il 31 01 1998

Letto confermato e sottoscritto in Carrara il cinque febbraio 1997

— AReA S p A - Il Presidente Avv Raffaello Andrei - Raffaello Andrei

— SOGEA s r l - Il Presidente Sig Angelo Marchetti - _____



ACCESSO CARRO

RECINZIONE METALLICA CON MURETTO

RECINZIONE METALLICA CON MURETTO

RETE A MAGLIA SCIOLTA SU CORDOLO IN CLS

OFFICINA

BOX SERVIZI

RECINZIONE CON PANNELLI IN CLS

TORRE FARO N 1

RETE A MAGLIA SCIOLTA SU CORDOLO IN CLS

RETE A MAGLIA SCIOLTA

TORRE FARO N 9

CORDONATO STRADALE

RECINZIONE CON PANNELLI TIPO NEW JERSJ SORMONTATI DA RETE METALLICA A MAGLIE SCIOLTE ALTEZZA COMPLESSIVA MT 2,00.

VASCA RISERVA IDRICA

*Pinella Aylo
Poffetti Andri*