**IP SALE** - CONTRATTO DI **COMPRAVENDITA**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le sottoscritte parti:

società finanziaria **LEASE SA**, in persona del suo legale rappresentante sig. **Nome\_LEASE SA**, con sede in <...>, via <...>, n. <...>, P.I. <...>, da una parte;

società conduttrice **PCRR JWTEAM SRLS**, in persona del suo legale rappresentante sig. **Vito Lavanga**, con sede in Via Terrazzano 85 – 20017 MILANO (Italia), C.F. e P.I. [12092970966](https://www.pcrr-jwt.it/PCRR_CCIAA_Visura.pdf), dall'altra parte;

premesso le parti, si conviene quanto segue: **PCRR JWTEAM SRLS**, **vende** i propri **DIRITTI** sui brevetti rilasciati da MISE/UIBM (Italia), **MBGC\_IT0001427413, PBRC\_IT0001427412, SDGC\_IT0001429306 e marchio GUPC\_IT0001652183,** sul Lotto ZXX (<http://www.expotv1.com/ESCP_210101.htm>, 1.000.000 abitanti/cad circa, valore nominale 75.000.000€, vedi <http://www.expotv1.com/ESCP_IP.pdf>, pag. 4, 1M Ab), in favore della società **LEASE SA**; che stante l'avvenuta cessione definitiva della proprietà del bene alla società finanziaria **LEASE SA**, la società finanziaria **LEASE SA** versa alla società conduttrice l'importo di euro 15.000.000€ in contanti, a saldo del prezzo del bene, su conto bancario indicato ed intestato ad **PCRR JWTEAM SRLS**.

Letto, confermato e sottoscritto a Milano (Italia), il 01-04-2023.

**Per PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:**

**Per LEASE SA, Nome\_LEASE:**

**LEASE BACK** - CONTRATTO DI **IP SALE AND LEASE BACK**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le sottoscritte parti:

società finanziaria **LEASE SA**, in persona del suo legale rappresentante sig. Nome\_LEASE, con sede in <...>, via <...>, n. <...>, P.I. <...>, da una parte;

società conduttrice **PCRR JWTEAM SRLS**, in persona del suo legale rappresentante Sig. **Vito Lavanga**, con sede in Via Terrazzano 85 – 20017 MILANO (Italia), C.F. e P.I. [12092970966](https://www.pcrr-jwt.it/PCRR_CCIAA_Visura.pdf), dall'altra parte;

premesso: che con atto di compravendita, la società conduttrice **PCRR JWTEAM SRLS** ha venduto, i propri **DIRITTI** sui brevetti rilasciati da MISE/UIBM (Italia), **MBGC\_IT0001427413, PBRC\_IT0001427412, SDGC\_IT0001429306 e marchio GUPC\_IT****0001652183,** sul Lotto ZXX ( <http://www.expotv1.com/ESCP_210101.htm>, 1.000.000 abitanti/cad circa, valore nominale 75.000.000€, vedi <http://www.expotv1.com/ESCP_IP.pdf>, pag. 4, 1M Ab), in favore della società **LEASE SA**; che stante l'avvenuta cessione definitiva della proprietà del bene alla società finanziaria, questa stipula il presente contratto di **sale and lease back** alle condizioni appresso descritte; che contestualmente alla compravendita la società finanziaria ha versato alla società conduttrice l'importo descritto nell'atto di compravendita di euro 15.000.000€ in contanti, a saldo del prezzo del bene, somma della quale la società conduttrice ha già dato quietanza, pur rimanendo quest'ultima nel possesso del bene; si conviene e si stipula quanto segue:

1) La società **PCRR JWTEAM SRLS** è autorizzata a rimanere nel pieno e totale godimento del bene venduto per tutto il periodo in cui durerà il contratto di **sale and lease back** ed esattamente per anni 10, a partire da oggi;

2) A titolo di canone per l'uso del bene, la società conduttrice verserà alla società finanziaria la somma di euro 1.725.000 annue, con ratei mensili di euro 143.750 (10y, 3%), importo che si determina in maniera fissa e senza alcuna rivalutazione monetaria, per tutta la durata del contratto;

3) Il presente contratto di **sale and lease back** avrà la durata di anni 10 e pertanto la società conduttrice dovrà versare n. 120 ratei mensili consecutivi entro il 27 di ciascun mese così come sopra concordato, fino al termine del contratto, mediante bonifici bancari da effettuarsi sul c/c n. <...>, presso la banca <...>, intestato alla società finanziaria **LEASE SA**, cab <...>, abi <...>;

4) Restano a carico della società conduttrice tutti gli oneri inerenti il bene, vale a dire sia le spese di mantenimento di questo, ordinarie e straordinarie, sia gli oneri fiscali. In tal senso provvederà al pagamento direttamente la società finanziaria emettendo di volta in volta ricevute bancarie a carico della società conduttrice che si obbliga a pagarle entro 30 gg. dal ricevimento;

5) Restano altresì a carico della società conduttrice tutte le manutenzioni, ordinarie e straordinarie del bene, nessuna esclusa o eccettuata;

6) La società finanziaria s'impegna per tutta la durata del rapporto a non rivendere il bene a terzi, né ad alienarlo ad alcun altro titolo o comunque gravarlo di pesi, vincoli, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, sempreché la società conduttrice risulti adempiente alle pattuizioni ivi contenute.

7) Al termine del periodo indicato al n. 1) del presente atto, la società conduttrice, con comunicazione da effettuarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, potrà optare per una di tali due soluzioni:

a) richiedere la prosecuzione del rapporto di finanziamento-locazione per un ulteriore decennio: in tal caso i canoni verranno stabiliti secondo il seguente criterio: 10y, 3%;

b) optare per la reintestazione del bene in capo alla società conduttrice: in tal caso quest'ultima dovrà versare alla società finanziaria all'atto della comunicazione dell'opzione, l'importo di euro 150.000. Con il versamento di tale somma a saldo, la società finanziaria convocherà la società conduttrice avanti il notaio di propria scelta per effettuare il rogito, ritrasferendo il bene a quest'ultima. Le spese notarili, nessuna esclusa od eccettuata, in tale ipotesi rimarranno a carico della società conduttrice;

8) Ove non pervenga alcuna comunicazione, né in un senso, né nell'altro, nel periodo previsto di 6 mesi prima della scadenza del contratto, il rapporto si intenderà definito con il pagamento dell'ultima rata e la società finanziaria rimarrà intestataria del bene, che verrà a lei semplicemente rilasciato da parte della società conduttrice alla scadenza, mentre nessun altro obbligo graverà su quest'ultima. Il mancato rilascio del bene comporterà per la società conduttrice l'obbligo di risarcire i danni nei seguenti termini euro 150.000, oltre il rimborso di tutte le spese legali fino al rilascio effettivo;

9) Ove la società conduttrice non faccia fronte al pagamento delle rate durante il corso della locazione, e decorsi inutilmente 60 giorni dall'invito formale scritto della società finanziaria, il contratto si intenderà risolto per inadempimento della società conduttrice stessa e questa dovrà rilasciare il bene alla proprietaria, senza ulteriori preavvisi, versando a titolo di penale per l'inadempimento altresì un importo così computato: euro 150.000; in tale evenienza, la società finanziaria, mediante perizia di terze parti procede alla stima a valore pieno del bene e nel grado di sviluppo attuato dalla conduttrice, quindi procede alla vendita del bene da cui trae il ristoro delle proprie spettanze, comprese spese di procedure e danni, tutti nessuno escluso, quindi devolve la rimanenza alla società conduttrice;

10) In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso arbitro nominato dalle parti o in assenza dal Tribunale di Milano (Italia).

11) Il presente contratto verrà registrato a cura della società finanziaria ed a spese della società conduttrice.

Letto, confermato e sottoscritto a Milano (Italia), il 01-04-2023.

**Per PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:**

**Per LEASE SA, Nome\_LEASE:**

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c., si approvano specificamente, dopo attenta lettura, le seguenti clausole contrattuali:

- art. 2 - divieto di rivalutazione monetaria;

- artt. 4 e 5 - oneri a carico della società conduttrice;

- art. 6 - divieto di alienazione e altri oneri;

- art. 8 - risarcimento danni;

- art. 9 - clausola risolutiva espressa

- art. 10 - deroga alla competenza giudiziaria.

Letto, confermato e sottoscritto a Milano (Italia), il 01-04-2023.

**Per PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:**

**Per LEASE SA, Nome\_LEASE:**