

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge

TRA

Il **Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona**, con sede in

P.Iva in persona del suo legale rapp.te p.t. Sig.

domiciliato per la carica, presso la predetta sede del

consorzio, di seguito denominato "locatore"

E

, con sede in , via , C.F.:

in persona dell'Amministratore Unico Sig.

, residente in , via n. , esercente

attività di , di seguito

denominata "conduttore"

PREMESSO

- che il Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona, con sede in Roma è proprietaria dell'immobile sito in Roma alla via Enrico Ortolani, n. 102 distinto al NCEU al foglio 1074 particella n. 2036, sub. 3, meglio raffigurato nella mappa allegata sub (A;

- che l' con sede in è interessata alla locazione di un locale avente le medesime caratteristiche strutturali e logistiche dell'immobile sopra descritto.

Tutto ciò premesso e considerato, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti in epigrafe indicate, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Il Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona, concede in locazione a

, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Roma, alla via Enrico

Ortolani, n. 102 e raffigurato nel grafico planimetrico che si allega al presente contratto sub A).

ART. 2

L'immobile viene locato per essere adibito ad attività di ufficio.

Il conduttore dichiara ai sensi degli artt. 34,35 ss della L. 392/1978, che l'immobile sarà utilizzato per attività non implicanti contatti diretti con il pubblico.

L'immobile non potrà essere adibito, anche parzialmente, a destinazioni diverse da quelle convenute tra le parti, né potrà essere sublocato o concesso in uso a terzi – in tutto o in parte, salvo espressa e preventiva autorizzazione scritta in tal senso, rilasciata dal locatore.

Il contratto di locazione non potrà essere ceduto a terzi, salvo espressa e preventiva autorizzazione scritta in tal senso, rilasciata dal locatore.

La violazione delle citate pattuizioni determinerà la risoluzione automatica del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

ART. 3

La durata della locazione viene stabilita in anni 6, con inizio dal 1 settembre 2009 e scadenza 31.08.2015 e si rinnoverà tacitamente di sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra parte disdetta, a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza. Per l'eventuale diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza restano ferme le disposizioni dell'art. 29 della L. 392/1978.

ART. 4

Il canone di locazione viene concordemente e liberamente convenuto nella somma annua di Euro 15.000,00 + IVA e quindi mensili Euro 1.250,00 + IVA.

L'importo di Euro 1.250,00 + IVA dovrà essere versato dal conduttore entro il giorno 5 di ciascun mese.

I pagamenti saranno effettuati mediante bonifico bancario con accredito diretto sul conto corrente n.

In caso di non puntuale pagamento anche di una sola mensilità e decorsi 20 giorni dalla scadenza della stessa, è dovuta, per il solo ritardo, una penale risarcitoria pari al 5% delle somme non corrisposte, oltre interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del canone mensile. In ogni caso, ove il ritardo del pagamento del canone, si prolungasse per ulteriori 20 giorni, oltre il termine di tolleranza di cui sopra, il contratto si risolverà, indipendentemente dal pagamento della penale e del canone di locazione.

ART. 5

Dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone verrà aggiornato, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente e così successivamente di anno in anno.

ART. 6

Il conduttore rilascerà contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, a garanzia del pagamento di tre mensilità del canone previsto dal presente contratto, una fideiussione pari ad un importo di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) a prima richiesta rilasciata da primaria azienda bancaria.

Il conduttore manifesta espressamente la volontà di prestare fideiussione ai sensi dell'art. 1937 c.c. riconoscendo la validità dell'obbligazione principale.

Ai sensi dell'art. 1944 c.c. le parti convengono che il pagamento avverrà a semplice richiesta scritta e senza che prima avvenga l'escussione del debitore principale.

ART. 7

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del combustibile per il riscaldamento pertinenti l'immobile locato, la tassa di smaltimento rifiuti solidi urbani e comunque tutte le spese tipicamente a carico del conduttore secondo le ripartizioni millesimali.

Sono a carico del conduttore, nella misura di cui all'art. 9 della legge n. 392/1978, gli oneri di amministrazione, gestione e manutenzione ordinaria dei servizi e delle cose comuni.

ART. 8

Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed ha l'obbligo di servirsi dello stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.

Sono a carico del conduttore, oltre alle riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile ed a quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato, le riparazioni relative agli impianti igienico - sanitari, idrico, elettrico, del gas e del riscaldamento di pertinenze esclusiva dell'immobile di cui trattasi. Sono a carico del locatore le riparazioni di straordinaria manutenzione.

Quando l'immobile locato ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne tempestiva comunicazione al locatore.

Il conduttore è tenuto, inoltre, a consentire l'accesso dell'immobile locato da parte del locatore o di suoi incaricati sia al fine della verifica delle riparazioni necessarie, sia al fine dei lavori di riparazione, sia per altro giustificato motivo.

ART. 9

Il conduttore dichiara, esaminati i locali, di accertarli nello stato in cui si trovano, con ogni servitù attiva e passiva, di trovarli idonei all'uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione e opere murarie in genere, anche ai fini migliorativi, senza il preventivo ed espresso assenso scritto del locatore.

Il conduttore, pertanto, darà preventiva idonea informativa al locatore sulle opere che andrà eventualmente ad eseguire, sottoponendo alla sua firma il documento "*Denuncia Inizio Attività*", o altro documento equivalente, che sarà necessario presentare ai competenti organi amministrativi. Al termine della locazione le opere di natura strettamente immobiliare eseguite dal conduttore (con ciò intendendosi: murature, pavimentazioni fisse in pietra, ceramica, tessuto, vinile ed infissi esterni) verranno acquisite dal locatore senza obbligo per quest'ultimo di corrispondere compensi, indennizzi o rimborsi di sorta. Le opere di altra natura eseguite dal conduttore (con ciò intendendosi a mero titolo esemplificativo: arredamenti, attrezzature, impianti, controsoffitti, pavimenti sopraelevati) verranno, a discrezione di questi, asportate ovvero lasciate a corredo dell'immobile. In quest'ultimo caso il conduttore non potrà pretendere dal locatore alcun compenso, indennizzo o rimborso.

ART. 10

Il conduttore dovrà acquisire a propria cura e spese tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività cui sarà destinato l'immobile locato, se necessario.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli, per effetto di questo contratto,

da fatto doloso o colposo di terzi in genere, tranne che ricorra colpa grave dello stesso locatore. Il conduttore dichiara che stipulerà una polizza assicurativa a copertura del rischio di incendio anche sugli immobili detenuti in locazione, nonché polizza a fronte di responsabilità civile nei confronti di terzi, entro la data di inizio dell'attività.

ART. 11

Il presente contratto è soggetto ad IVA e pertanto, ai termini di legge, ai fini della registrazione non è necessaria la corresponsione dell'Imposta di registro in misura proporzionale, bensì in misura fissa, che sarà ripartita tra il locatore ed il conduttore in parti uguali. L'impegno di provvedere alle formalità della registrazione iniziale del presente contratto viene assunto dal locatore.

ART. 12

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; sicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse, dà diritto al locatore di chiedere l'immediata risoluzione del contratto ed il conduttore sarà tenuto al risarcimento dei danni emergenti.

ART. 13

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le norme del Codice Civile e della legislazione speciale in materia di locazione di immobili urbani.

ART. 14

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs, n. 196/2003, le Parti si danno reciprocamente atto che i dati personali trattati sulla scorta del presente contratto saranno utilizzati anche con l'ausilio di mezzi elettronici, per le

finalità connesse alla Gestione del contratto stesso, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, 01 03. 2009

CONSORZIO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DRAGONA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, 2° comma si intendono espressamente approvati gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13, 14.

Roma,

CONSORZIO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DRAGONA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Planimetria di u.d.u. in Comune di Roma
Via Enrico Ortolani

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione: .
Foglio: 1074
Particella: 2036
Subalterno: 3

Compilata da:
Dionisi Damiano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

n. 8753

a n. 1 Scala 1:200

UFFICIO
Pianta piano terra
H= 3.00 mt.

