



<b>AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE II PROVINCIALE DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 7 Achia</b>	N. <b>6915</b>	<b>REGISTRATO CON EURO</b> <b>€ 300,00</b>	<b>IL DIRETTORE UFFICIO</b> <b>Eugenio Cavallera</b>
	Serie <b>3</b>		
	Data <b>10/06/2011</b>		
	<b>CONTRATTO DI LOCAZIONE</b>		



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

TRA

Consorzio Dragona con sede in \_\_\_\_\_, C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_, rappresentata

da \_\_\_\_\_

tutti in appresso per brevità denominati anche solo i "Locatori" o "Parte Locatrice"

da un lato

E

la \_\_\_\_\_ con sede legale e Direzione Generale in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, cod. fisc. n. \_\_\_\_\_ iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. \_\_\_\_\_, al presente atto rappresentata dai Sigg.ri \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_, nato a Roma il \_\_\_\_\_ rispettivamente nella qualifica di Quadro Direttivo e Dirigente della Direzione Immobiliare della Banca stessa, di seguito chiamata anche solamente "BNC SpA", "Conduttrice" o "Parte Conduttrice",

dall'altro

Parte Locatrice e \_\_\_\_\_ vengono di seguito singolarmente e congiuntamente denominate la Parte o le Parti.

si conviene e si stipula quanto appresso.

**PREMESSO CHE**

1. Parte Locatrice è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Viale Enrico Ortolani, 110-112, comunque meglio identificata nella planimetria allegata sub A, di seguito definita anche solamente l' "Immobile";
2. Parte Locatrice intende concedere in locazione l'Immobile alla \_\_\_\_\_;
3. la \_\_\_\_\_ intende prendere in locazione l'Immobile laddove sia possibile adibirlo ad \_\_\_\_\_;
4. Parte Locatrice dichiara che l'Immobile è perfettamente in regola con la vigente normativa edilizia ed urbanistica ed è quindi possibile adibire lo stesso ad \_\_\_\_\_;
5. le Parti intendono condizionare l'efficacia del presente contratto (di seguito anche solo il "Contratto") all'ottenimento, da parte della Conduttrice, di tutte le autorizzazioni amministrative all'esecuzione dei lavori necessari per adibire l'Immobile ad \_\_\_\_\_, che dovrà avvenire comunque entro il termine massimo di 180 giorni solari dalla sottoscrizione del presente Contratto.

Tutto quanto sopra premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI**



Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del Contratto e sono esse stesso patto.

#### ART. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Parte Locatrice concede in locazione, alle condizioni di cui al Contratto, alla [redacted] del [redacted] che, a mezzo dei suoi costituiti Rappresentanti accetta, l'Immobile avente la superficie di mq. 200 circa al solo Piano Terreno, sito in Roma Viale Enrico Ortolani, 110-112, il tutto come risulta meglio evidenziato sulla planimetria firmata dalle Parti ed allegata al presente Contratto (allegato "A").

#### ART. 3 - DATI CATASTALI

La Locatrice dichiara che l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 1074, Part. 2036, sub. 7, z.c. 6, cat. A/10, cl. 1, rendita € 6967,00.

#### ART. 4 - DESTINAZIONE DEI LOCALI

L'Immobile viene concesso in locazione ad uso esclusivo di [redacted] Finanziari ed Assicurativi.

L'Immobile verrà adibito ad attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

#### ART. 5 - CONDIZIONE

Le Parti, in virtù di quanto espresso al punto 5 delle premesse del Contratto, subordinano l'efficacia del Contratto medesimo all'ottenimento da parte della Condittrice di tutte le autorizzazioni amministrative all'esecuzione dei lavori di allestimento, sistemazione e modifica che sono necessari per adattare l'Immobile alle esigenze funzionali presenti e future della [redacted] (di seguito anche la "Condizione").

Le autorizzazioni amministrative si elencano di seguito a titolo esemplificativo e non esaustivo,

- maturazione DIA
- ottenimento Permesso di Costruire;
- ottenimento parere positivo Soprintendenza Beni Culturali;
- ottenimento parere positivo ASL competente;

Le eventuali autorizzazioni di carattere condominiale per i lavori di cui sopra saranno ottenute dalla Parte Locatrice.

La Condizione dovrà avverarsi entro e non oltre il termine di 180 giorni solari dalla sottoscrizione del Contratto. Trascorso tale termine senza che la Condizione si sia avverata, il Contratto si considererà definitivamente risolto ad ogni effetto di legge previa comunicazione dalla Condittrice alla Locatrice. A seguito dell'avvenuta risoluzione le Parti non avranno nulla a pretendere ad alcun titolo l'una dall'altra.

#### ART. 6 - DURATA DELLA LOCAZIONE

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 5 che precede, la durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con inizio a far data dalla consegna effettiva dell'Immobile libero da persone e/o cose,





consegna che, documentata da apposito verbale sottoscritto dalle parti, dovrà avvenire entro 10gg. dalla data di comunicazione, da parte di [redacted] alla Proprietà, dell'avveramento della Condizione di cui all'art. 5 che precede. Trascorsi 10 giorni dalla comunicazione di avveramento della condizione senza che sia intervenuta, per causa dovuta alla Locatrice, la consegna dell'immobile con le modalità previste dal presente articolo, il Contratto si considererà definitivamente risolto ad ogni effetto di legge, previa comunicazione dalla Condittrice alla Locatrice; a sua volta la [redacted] si impegna a prendere in carico l'immobile ed a sottoscrivere il verbale di consegna entro 10 giorni dall'avvenuta comunicazione.

La proprietà consegnerà l'immobile, libero da persone e cose (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, da cassaforti e/o mezzi pesanti, centrali di allarme, pavimento flottante, ecc.)

Allo scadere dei primi sei anni di vigenza, il Contratto si rinnoverà tacitamente per uguale periodo di 6 (sei) anni, come per legge ai sensi del disposto dell'art. 28 della L. 392/78, rinunciando sin d'ora la Locatrice a disdettare il Contratto alla prima scadenza.

#### **ART. 7 - RECESSO - SUBLOCAZIONE - CESSIONE**

Decorso i primi tre anni di locazione, le Parti riconoscono alla [redacted] la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal Contratto ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78. Il Conditto eserciterà il recesso mediante l'invio alla Locatrice di comunicazione scritta da trasmettere a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso medesimo dovrà avere esecuzione.

Alla [redacted] è concessa dalla Parte Locatrice, la facoltà di sublocare, in tutto o in parte i locali oggetto del Contratto a sole società facenti del gruppo di cui è parte [redacted] o società da essa direttamente o indirettamente controllate, controllanti o collegate. E' fatto divieto espressamente di cedere il Contratto a terzi soggetti diversi da quelli sopra indicati.

#### **ART. 8 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone della locazione è determinato in € 30.000,00 (euro trentamila/00) annui, oltre IVA di Legge. La Condittrice si impegna a pagare il canone in rate trimestrali anticipate mediante accredito sul c/c che sarà comunicato dalla Locatrice,

In considerazione degli ingenti lavori di ristrutturazione da compiere nell'immobile al fine di poterlo materialmente adibire ad [redacted] le Parti concordano che il canone di locazione del primo anno sarà pari a € 0,00 (euro zero/00) oltre IVA.

#### **ART. 9 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

L'importo del canone indicato all'art. 8) sarà aggiornato a partire dall'inizio del terzo anno di locazione secondo le modalità fissate dalla Legge 392/78 e successive modificazioni, nella misura massima prevista dalla legge, oggi pari al 75%, delle variazioni degli indici ISTAT/costo vita. Così si procederà, per gli anni successivi al secondo, di anno in anno, prendendo come riferimento l'indice





annuale del mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

#### ART. 10 - SERVIZI COMUNI - ONERI e ACCESSORI

La \_\_\_\_\_ rimborserà alla Locatrice gli eventuali oneri accessori secondo quanto previsto dall'art. 9 della Legge 392/78 e dietro presentazione a mezzo degli stessi, del preventivo e consuntivo della gestione e della relativa ripartizione delle spese.

Alla \_\_\_\_\_ stessa non potranno mai far carico, in ogni caso, oneri relativi a manutenzione straordinaria dell'immobile o dell'unità immobiliare cui esso è annesso. Tuttavia il Conduttore potrà sostituirsi alla Locatrice qualora quest'ultima non provveda tempestivamente ad effettuare interventi urgenti di manutenzione straordinaria: in tal caso la Locatrice dovrà rimborsare quanto anticipato dal Conduttore

All'immobile sono attribuiti i seguenti millesimi [●].

#### ART. 11 - LAVORI DI ADATTAMENTO E ALLESTIMENTO MODIFICA O INNOVAZIONE

La Parte Locatrice autorizza fin d'ora la \_\_\_\_\_ ad eseguire a propria cura e spese nell'immobile tutti i lavori di allestimento, sistemazione, modifica che si renderanno necessari per adattarli alle proprie esigenze funzionali presenti e future cioè ad \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Sono compresi, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, i lavori elencati nel foglio che si allega al presente contratto sotto la lettera B. Resta inteso che saranno corrisposti interamente dalla Locatrice gli eventuali oneri urbanistici richiesti, dall'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio della pratica edilizia onerosa presentata dalla Condutrice per l'allestimento dei locali ad uso di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Resta inteso che il Contributo Costo di Costruzione resterà invece a totale carico della Condutrice.

Le Parti convengono che le eventuali autorizzazioni di carattere condominiale saranno ottenute dalla Parte Locatrice sollevando la \_\_\_\_\_ comunque da ogni responsabilità in ordine a controversie di natura condominiale che dovessero insorgere a causa dei lavori effettuati per l'allestimento e/o manutenzione dell'\_\_\_\_\_ da altre problematiche non riconducibili al presente Contratto. In particolare sarà obbligo della Locatrice richiedere ed ottenere, le seguenti autorizzazioni condominiali, laddove necessarie, che si elencano a titolo indicativo e non esaustivo:

1. Posizionamento delle insegne secondo il lay-out fornito da \_\_\_\_\_,
2. Sostituzione delle vetrine esterne secondo il progetto fornito da \_\_\_\_\_
3. Eventuale posizionamento delle unità esterne di condizionamento in spazi condominiali;
4. Realizzazione delle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche;

La condutrice è autorizzata sin d'ora a mantenere e/o collocare la propria insegna sul prospetto dell'unità immobiliare locata, nonché sostituire la stessa per l'eventuale aggiornamento futuro del logo pubblicitario. Resta inteso che il tutto sempre nel rispetto del regolamento condominiale in essere, il quale prevede installazione di insegne nel Totem e nelle vetrine di proprietà, ma non nelle







facciate dell'immobile. I costi di installazione e/o sostituzione delle insegne saranno a carico della conduttrice.

La parte Locatrice si impegna ad ottenere le sopracitate autorizzazioni e consegnarne copia al più tardi entro la data di consegna dei locali; La Locatrice è comunque consapevole che la mancata consegna a di dette autorizzazioni è condizione ostativa per la consegna stessa dei locali e, laddove propedeutiche, per l'ottenimento delle autorizzazioni di cui al precedente articolo 5.

**ART. 12 - OTTENIMENTO AUTORIZZAZIONI VARIE E DOCUMENTAZIONE PER ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**





Parte Locatrice, ove necessitasse, si impegna a sottoscrivere quanto necessario per gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.) i cui contratti di utenza dovranno essere stipulati dalla Condittrice;

Le parti concordano che, sebbene l'onere della pratica edilizia sia a carico della Condittrice, la Locatrice si impegna a consegnare a [ ] entro 10 giorni dalla stipula del presente contratto, la seguente documentazione:

- atto di proprietà/provenienza;
- inquadramento catastale di zona;
- visura catastale;
- planimetria catastale;
- agibilità/abitabilità rilasciata post ultima pratica edilizia presentata;
- eventuali pratiche onerose di condono edilizio presentate.

In merito alle varie aziende erogatrici dell'energia elettrica e per la fornitura idrica, riguardo agli ultimi contratti di somministrazione, si richiede in particolare:

- generalità precedente intestatario contatore;
- dati catastali dell'agenzia;
- codice POD e n. di presa del contatore;
- stato della fornitura (attiva o meno);
- copia dell'eventuale recesso già presentato dal precedente intestatario;
- tensione e potenza al momento fornita e tensione e potenza necessaria per l'operatività della agenzia;
- eventuale stato di morosità del precedente intestatario.

E' necessario reperire sempre una copia, completa di tutti gli allegati, dell'ultima fattura/bolletta.

I sopracitati documenti dovranno essere prodotti e consegnati a [ ] entro 10 gg dalla data di stipula del presente Contratto. In mancanza di attivazione diretta della Locatrice, [ ] è sin d'ora autorizzata, decorsi i detti termini, ad eseguire direttamente la ricerca della documentazione a propria cura, ma con oneri a carico della Locatrice.

La Locatrice si impegna ad acconsentire, a [ ] od ai suoi tecnici incaricati, l'effettuazione del sopralluogo presso i locali per un accurato rilievo e per l'esecuzione dei necessari saggi strutturali, entro 10 gg. dalla stipula del presente contratto.

La Locatrice è consapevole che in mancanza dell'effettuazione del sopralluogo ed in mancanza dei documenti citati nel presente articolo, [ ] non potrà dar corso alle attività volte all'ottenimento delle autorizzazioni di cui al precedente articolo 5 e pertanto non potranno essere imputati a [ ] eventuali ritardi nell'ottenimento delle suddette autorizzazioni.

[ ] si impegna ad avviare l'iter autorizzativo, di cui al precedente Articolo 5, nei 60 gg. successivi alla ricezione dei documenti citati nel presente articolo ed all'effettuazione del





sopralluogo, fatte salve le eventuali propedeutiche autorizzazioni condominiali, a carico della Locatrice e la conformità e validità di tutta la documentazione consegnata a

#### **ART. 13 - INESISTENZA DI OPERE ABUSIVE**

La Parte Locatrice dichiara e garantisce che lo stato dell'immobile è conforme alle autorizzazioni, concessioni edilizie o altri provvedimenti abilitativi esistenti, senza aggiunta di alcuna opera abusiva e nel caso di anomalie, provvederà a propria cura e spese a quanto necessario per la relativa regolarizzazione entro il termine improrogabile di sessanta giorni dalla loro contestazione. Nel caso in cui ciò non avvenisse la Conduttrice avrà la facoltà di risolvere il Contratto ed avrà diritto ad essere risarcita degli eventuali danni.

#### **ART. 14 - ESONERO DAL RIPRISTINO A FINE LOCAZIONE**

La Conduttrice viene fin d'ora esonerata dal ripristino dell'immobile alla cessazione di efficacia del Contratto, qualsiasi ne sia la causa, intendendosi che le modifiche saranno acquisite all'immobile senza che le Parti possano pretendere indennizzi e/o rimborsi di qualsiasi genere. La Conduttrice inoltre avrà l'obbligo di rimuovere mobili, arredi e tutte le attrezzature eventualmente esistenti riconsegnando l'immobile in buono stato locativo.

#### **ART. 15 - FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, applicazione e risoluzione del presente Contratto, le Parti dichiarano di eleggere quale Foro esclusivamente competente il Foro di Roma.

#### **ART. 16 - POLIZZA ASSICURATIVA**

La dichiara di essere assicurata per la copertura del rischio locativo.

#### **ART. 17 - REGISTRAZIONE CONTRATTO**

La Parte Locatrice si impegna a provvedere alla registrazione del Contratto secondo le disposizioni di Legge, restando la Conduttrice obbligata soltanto al rimborso del 50% delle tasse dovute, esclusa qualsiasi somma da pagarsi a titolo di penalità per omessa o ritardata dichiarazione.

#### **ART. 18 - CESSAZIONE DEGLI IMPEGNI**

Tutti gli impegni assunti dalla con la sottoscrizione del Contratto vengono automaticamente a cessare qualora nell'immobile, per qualsiasi motivo, causa e/o ragione non fosse possibile realizzare un

#### **ART. 19 - LEGGE 392/78 E CODICE CIVILE**

Per quanto non previsto dal Contratto le Parti rimandano alle disposizioni della legge 27/7/1978 n. 392 e successive modificazioni ed al Codice Civile.

#### **ART. 20 - OPZIONE FISCALE**

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8), del D.P.R. n. 633/1972, la locatrice opta per l'assoggettamento ad IVA della locazione contemplata nel presente contratto.





Il conduttore inoltre, dichiara di essere soggetto passivo IVA e di svolgere in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale inferiore al 25%.

#### ART. 21 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualunque modifica al Contratto può avere luogo e può essere provata solo mediante atto sottoscritto da entrambe le Parti.

#### ART. 22 - ELEZIONE DI DOMICILIO e NEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO

1. A tutti gli effetti del presente Contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le Parti eleggono domicilio come segue:

- Il Consorzio di Dragona in Roma,

- la *[firma]* presso la *[indirizzo]*

Le Parti dichiarano che ciascuna clausola del presente contratto è stata oggetto di negoziazione tra le Parti medesime.

Roma, lì *10/05/2011*

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

**CONSORZIO DRAGONA**

LA CONDUTTRICE

