

REGISTRATO

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

(AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 27/7/78 N. 392) *11823* *A119*

ART. 1 - LOCATORE : **C.B. ELETTROIMPIANTI S.r.l.** con sede in Perugia, fraz. Ponte San Giovanni, Via della Scuola n. 77, partita IVA 02377830548, in persona dell'amministratore unico Sig. Cesaretti Bruno nato a Chiusi il 01/02/1950, codice fiscale CSRBRN50B01C662Q

CONCEDE IN LOCAZIONE

al CONDUTTORE : **ITALIA LAVORO SPA** con sede in Roma 00154, Via Ostiense n. 131/L, partita IVA 05367051009, Codice Fiscale 01530510542, in persona dell'Amministratore Delegato, Natale Forlani, nato a Osio Sopra (BG) il 7 ottobre 1953, domiciliato presso la sede sociale per la carica ed ai fini del presente atto, che accetta, l'unità immobiliare sita in Perugia Via Campo di Marte n. 9, piano quarto, censita al NCEU di Perugia al Foglio 252 p.lla 5120 sub 115.

ART. 2 - La locazione ha la durata di **anni 6** (sei) con inizio dal **1/03/2003** al **28/02/2009**, e si intenderà rinnovato per altri anni sei (sei) nell'ipotesi in cui non venga data disdetta, da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

La facoltà del locatore di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/78. Tale limitazione non si applica alle locazioni di cui all'art. 42 della legge citata. Fatto salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392/78, le parti concordano che il conduttore, dopo il primo anno di locazione, possa recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso da comunicare al locatore a mezzo lettera raccomandata consegnata all'Ufficio Postale almeno sei mesi prima.

ART. 3 - Il canone annuo di locazione è convenuto in **Euro 12.396,00 (Dodicimilatrecentonovantasei/00)**, oltre IVA, da pagarsi tramite bonifico bancario o contanti, in rate mensili anticipate di **Euro 1.033,00**, oltre IVA, entro il 5 di ogni mese.

ART. 4 - Le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sia aggiornato, con richiesta scritta, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente. La misura dell'aggiornamento sarà quella prevista dalla legge.

ART. 5 - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone e di quant'altro dovuto di importo pari ad una mensilità del canone costituisce in mora il conduttore, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 C.C. a danno e spese del conduttore stesso.

Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura della percentuale mensile stabilita.

ART. 6 - Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge n. 392/78, così come specificamente indicati nell'elenco che il conduttore dichiara di ben conoscere ed accettare avendone ricevuto copia e che viene sottoscritto contestualmente al presente contratto.

Il tutto nella misura risultante dal preventivo e dal consuntivo dell'amministrazione del condominio o del proprietario unico dell'edificio e secondo le relative tabelle millesimali. Il mancato pagamento, entro due mesi dalla richiesta avanzata dal locatore, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce grave inadempimento del conduttore e dà luogo, pertanto, alla risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura del 1% (uno per cento) mensile decorrente dall'inizio del terzo mese successivo alla richiesta del locatore.

ART. 7 - Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza, nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 C.C. e le manutenzioni e le forniture precisate nell'elenco di cui al precedente art.6. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 C.C. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso e il godimento della cosa locata, fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto ove l'esecuzione delle riparazioni renda inadattabile l'immobile locato.

ART. 8 - Qualora dovessero venire eseguite sulla unità locata o sulle pareti e impianti comuni del fabbricato le opere descritte nell'art. 23 della Legge n. 392/78, il conduttore dovrà corrispondere al locatore, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurare a quest'ultimo, l'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal mese successivo a quello di ultimazione dei lavori, o, comunque, di ricevimento della richiesta avanzata dal locatore.

ART. 9 - I locali si concedono in locazione per il solo uso: **ufficio**.

E' espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del conduttore che il locatore potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della Legge n. 392/78. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

ART. 10 - Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/78, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 11 - Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti ed adatta all'uso contrattualmente previsto.

Il conduttore, pertanto, dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. Il conduttore si obbliga, altresì, a rispettare il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere e ad osservare le deliberazioni delle assemblee dei condomini.

ART. 12 - Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere, o di terzi in genere.

ART. 13 - Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. In particolare, l'esecuzione da parte del conduttore di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivono il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 14 - Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte durante la locazione andranno a beneficio del locatore senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese del conduttore.

ART. 15 - Il conduttore dovrà in ogni caso consentire l'accesso del locatore o ai suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte di esso conduttore degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. Dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita ai locali, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

ART. 16 - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locatogli, o, in caso di abbandono dell'immobile stesso, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune.

ART. 17 - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore ha corrisposto al locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € **3.099,00** pari a n. **3** mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni o altri corrispettivi e fruttifera di interessi legali da liquidare ogni fine anno. In caso di aumento, integrazione o aggiornamento del canone, l'ammontare del deposito sarà raggugliato in proporzione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivatigli dal contratto di locazione. In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il locatore è fin d'ora autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo, il conduttore sarà tenuto, inoltre e comunque, all'ulteriore risarcimento dei danni.

ART. 18 - Le spese di bollo e di quietanza sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione e di rinnovazione saranno a carico delle parti in misura uguale e comunque come per legge.

ART. 19 - In deroga all'art. 1193 C.C. il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

ART. 20 - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della Legge 392/78 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini locali. Eventuali modifiche della Legge n. 392/78 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

ART. 21 - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

ART. 22- Per qualunque controversia in merito all'interpretazione ovvero all'attuazione del presente contratto, che non possa essere risolta in via amichevole e' competente in via esclusiva il Foro di Perugia.

Perugia, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C., le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito ai seguenti articoli 4-5-6-9-11-12-13-15-16.

Perugia, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ITALIA LAVORO
Protocollo Entrata *
Num. Prot. 02737
Data Prot. 29/03/2010



02737

40030015
(Coedine)

SCRITTURA RICOGNITIVA

TRA

x archivio

C.B. ELETTRIMPIANTI s.r.l., con sede in Perugia, Via Settevalli n. 424, P.IVA 02377830548 in persona del suo Amministratore e Legale Rappresentante p.t. , Bruno Cesaretti, domiciliato per la carica presso la sede sociale

E

ITALIA LAVORO s.p.a., con sede in Roma, via Guidubaldo del Monte n. 60, cod. fisc. 01530510542, in persona del Presidente ed Amministratore Delegato, dr. Natale Forlani, domiciliato per la carica presso la sede sociale.

Con la presente scrittura, le parti come sopra individuate si danno reciprocamente atto che la C.B.Elettroimpianti s.r.l. ha messo a disposizione in favore della Italia Lavoro s.p.a., per il periodo dal 1° dicembre 2009 al 15 marzo 2010, il locale ad uso autorimessa privata, sito in Via Campo di Marte (PG) censito al NCEU del comune di Perugia al foglio n. 252, part. 5120, sub. 30, cat. C/6, classe 8.

Sebbene la Italia Lavoro s.p.a. non abbia potuto usufruire del medesimo locale per motivi di varia natura, comunque, le parti hanno concordato la somma complessiva ed omnicomprensiva di € 700,00 (settecento)+IVA a titolo di indennizzo per quanto sopra ed anche in considerazione del fatto che la C.B. Elettroimpianti s.r.l. si è fatta carico e se ne farà sino alla data del 15 marzo 2010 dei costi relativi alle utenze (energia elettrica ed acqua), pulizia, vigilanza, accessori e TARSU.

Detto importo sarà corrisposto alla C.B.Elettroimpianti s.r.l. all'atto della presentazione della relativa fattura, mediante bonifico bancario.

Con la firma della presente scrittura la C.B.Elettroimpianti s.r.l. dichiara di non avere null'altro a pretendere, ad eccezione dell'importo sopra specificato che sarà erogato secondo le modalità di cui al precedente capoverso, per quanto attiene l'utilizzo del locale di cui trattasi, liberando Italia Lavoro s.p.a. da ogni responsabilità al riguardo.

Si consegna n. 1 chiave.

Perugia, 15 marzo 2010

C.B. ELETTRIMPIANTI s.r.l.

ITALIA LAVORO s.p.a.