45028872 - originale - 15217

REGISTRATO

h. UTEmilia
051/6419911

COPIA PER UFF. APPROVVIGIONAMENTI

SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da valere ad ogni effetto di legge tra:
- la società **SIRRAH S.R.L.** con sede legale in Bologna Via del Meloncello n. 1 P.I. 03874470374 in persona del suo legale rappresentante Sig. Pavirani Gian Felice, con i poteri di stipulare l'atto, di seguito denominata parte locatrice

E

Italia Lavoro S.p.A. con sede a Roma in via Guidubaldo del Monte, 60 , P. IVA 05367051009 ai fini del presente atto rappresentata dal Dr. Natale Forlani nella sua qualità di Presidente e Amministratore Delegato di seguito denominata parte conduttrice

Premesso

- che parte locatrice è proprietaria dell'unità immobiliare costituita da una porzione ad uso ufficio al piano settimo di circa mq. 149 piu' terrazze denominata E distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 30 mappale 100 sub. 439, meglio identificata nella planimetria allegata ed evidenziata in rosso, sita in Bologna (Bo) , via Persicetana Vecchia n. 26, adibita ad uso diverso da abitazione;
- che parte conduttrice ha chiesto di prendere in locazione ad uso esclusivo diverso di abitazione, in particolare ad uso ufficio, detta unità immobiliare oltre a un magazzino al piano interrato sub. 426, due posti auto coperti sub. 243-427e due posti auto scoperti sub. 300-301;
- che parte locatrice è disponibile a concedere in locazione ad uso diverso di abitazione, in particolare ad uso ufficio, la specificata unità immobiliare oltre ad un magazzino al piano interrato, due posti auto coperti e due posti auto scoperti;
- che parte conduttrice si impegna e si obbliga ad utilizzare l'unità immobiliare oggetto di locazione esclusivamente nel rispetto degli usi consentiti dal PRG del Comune di Bologna, in conformità al Permesso di Costruire/DIA e successive varianti, ed in osservanza degli standard urbanistici e delle prescrizioni igienico sanitarie dettate da detto Comune, nonché nulla oppone fin d'ora alla realizzazione di eventuali interventi modificativi che la locatrice reputasse necessario effettuare sulle parti comuni e/o sulle parti di proprietà esclusiva della medesima, nell'ottica del completamento dell'intero progetto edificatorio. Resta inteso che tali interventi non potranno incidere e mutare in modo sostanziale la consistenza dei locali oggetto del presente contratto.

Ciò premesso, i contraenti statuiscono di disciplinare la locazione alle seguenti

CONDIZIONI

1) PRESUPPOSTI

Le circostanze indicate in premessa costituiscono presupposto essenziale ed imprescindibile del presente contratto. Le medesime devono considerarsi non quali semplici dichiarazioni di stile, ma quale parte integrante ed essenziale del presente contratto;

2) OGGETTO

La Sirrah S.r.l. concede in locazione alla Italia Lavoro S.p.a. che accetta, l'unità immobiliare sita a Bologna in Via Persicetana Vecchia n. 26, piano settimo, oltre a un magazzino al piano interrato e due posti auto coperti e due posti auto scoperti il tutto meglio identificato nelle planimetrie allegata al presente contratto ed evidenziato in rosso.

Parte Locatrice si impegna a proprie cure e spese a cablare la porzione e a creare un asola nel primo ufficio a sinistra entrando nella porzione.

3) USO

L'unità immobiliare è concessa in locazione esclusivamente per uso diverso da abitazione, in particolare uso ufficio;

Ogni diversa destinazione, pure parziale o temporanea, è tassativamente vietata. In particolare è vietata ogni possibile destinazione dell'immobile ad uso comunque contrario al buoncostume o in ogni modo atto a provocare direttamente o indirettamente un deprezzamento dell'immobile. La parte conduttrice prende atto della concessione edilizia rilasciata in ordine ai locali affittati e più genericamente all'intero complesso e si obbliga nell'ambito dell'uso dei locali al rispetto di dette concessioni e autorizzazioni.

4) DURATA

La locazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dal giorno 01/10/09 e termine il giorno 30/09/15, salvo tacita proroga di sei anni in sei anni, ove dall'una o dall'altra parte non venga comunicata disdetta tramite lettera racc.ta r.r. da inviarsi almeno sei (6) mesi prima della scadenza.

5) RECESSO

E' data facoltà a parte conduttrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 7, L. 392/78 di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Tale facoltà contrattuale non potrà essere esercitata prima del decorso di anni tre (3).

6) CANONE

Il canone della locazione viene convenuto in complessivi Euro 31.740 (trentumilasettecentoquaranta/00) annui, oltre I.V.A., da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di euro 2.645,00 (duemilaseicentoquarantacinque/00) , oltre I.v.a. per tutta la durata del contratto.

Il suddetto canone di locazione dovrà corrispondersi tramite bonifico bancario presso Unicredit Banca , Ag. di Casalecchio di Reno, IBAN IT 29L 03226 36670 000030042775 intestato a Sirrah S.r.l. o altro Istituto che parte locatrice indicherà tempestivamente alla parte conduttrice, con valuta fissa al giorno primo di ogni mese.

All'effettuazione di ogni pagamento seguirà l'emissione di fattura.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€14,62
Agenzia Entrate QUATTORDICI/62
00001063 00002863 WDZKU001
00019795 10/06/2009 09:21:22
0001-00009 56401A12791EF8CE
IDENTIFICATIVO : 01081851847411
0 1 08 185184 741 1

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€14,62
Agenzia Entrate QUATTORDICI/62
00001063 00002863 WDZKU001
00019796 10/06/2009 09:21:27
0001-00009 66CBF811C42A25FA
IDENTIFICATIVO : 01081851847400
0 1 08 185184 740 0

7) AGGIORNAMENTO DEL CANONE
Il canone di locazione così come quantificato al par. n°6 verrà aggiornato annualmente alla svalutazione monetaria avvenuta secondo le variazioni in percentuale accertate dall'ISTAT ed intercorsa nell'arco dell'anno precedente nella misura massima di legge, così come stabilito ai sensi del disposto di cui all'art. 32 della Legge 392/78 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni, e ciò a decorrere dal secondo anno contrattuale.

8) ONERI ACCESSORI
Le spese accessorie condominiali poste per legge a carico di parte conduttrice saranno da quest'ultima interamente corrisposte a parte locatrice, a semplice richiesta della stessa, a fronte dei documenti giustificativi delle spese medesime.

9) CONSUMI DI CONDUZIONE
Tutti i consumi di conduzione - energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, eventuali altri consumi o servizi comuni - sono a carico di parte conduttrice.

10) USO SERVIZI
Parte conduttrice accetta così come esistenti i servizi di, acqua, luce nei locali comuni, riscaldamento, ascensore, gas, etc. Parte locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di inutilizzazione di detti servizi non dipendenti dalla sua volontà.

11) INSEGNE
Parte locatrice acconsente sin da ora a che parte conduttrice apponga, a propria cura e spese, insegne all'esterno del fabbricato, nel rispetto del regolamento condominiale, della normativa urbanistica e comunale e salvo approvarne preventivamente le dimensioni, il materiale e il designe impiegato e a condizione che le stesse non comportino danni a terzi o deturpino l'estetica dell'immobile; le autorizzazioni previste dalla legge dovranno essere richieste a cura e spese della conduttrice.

12) TASSATIVITA' DELLE SCADENZE
Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone, decorsi venti giorni dalla scadenza, e/o degli oneri accessori, costituisce *ipso facto* motivo di risoluzione del presente contratto, con riserva di richiesta di risarcimento danni.

13) SUBLOCAZIONE DEL CONTRATTO
E' data facoltà a parte conduttrice di concedere in sublocazione o in comodato sia totale che parziale o di cedere il contratto, ad altre società controllate, partecipate, dalla suddetta od aventi anche un solo socio in comune con la suddetta, fatto salvo il gradimento e l'accettazione della Locatrice, onerandosi la conduttrice di ogni eventuale autorizzazione che si rendesse necessaria da parte delle autorità competenti. Resta comunque escluso che la conduttrice possa sublocare a soggetti che esercitino attività nel settore sanitario, no profit, ovvero attività contraria al buon costume e al decoro ovvero, comunque, attività che

comportino una diminuzione del prestigio e/o del valore del complessivo immobile.

Le Parti d'accordo convengono che parte conduttrice rimarrà comunque obbligata solidalmente con l'eventuale subparte conduttrice delle obbligazioni, economiche e non, tutte derivanti dal presente contratto.

14) STATO DEI LOCALI - ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI

Parte conduttrice dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati, così come visti e piaciuti, idonei all'uso ivi espressamente pattuito, in perfetto stato di manutenzione, (compresi infissi, porte, tinteggiatura dei muri) esenti da difetti, e si impegna ad usare della cosa locata con diligenza.
E' fatto espresso divieto alla conduttrice di apportare alcuna addizione, modifica o miglioria anche agli impianti senza ottenere il preventivo consenso scritto della locatrice. La Locatrice ha la facoltà di ritenere - senza dovere in alcun modo indennizzare o compensare la conduttrice, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia - le eventuali innovazioni, migliorie od addizioni comunque eseguite dalla conduttrice, anche con la tolleranza e/o l'accettazione della locatrice medesima. In caso contrario, ed a semplice richiesta della locatrice, la conduttrice sarà tenuta, anche nel corso del contratto, alla remissione in pristino, a sua cura e spese.
La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire in buone condizioni, salvo il deterioramento risultante dall'uso, con obbligo per parte conduttrice alla tinteggiatura delle pareti.

15) ESONERO DA RESPONSABILITA'

La cosa locata viene accettata nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova. Parte conduttrice esonera espressamente parte locatrice da ogni garanzia, e conseguente responsabilità, per vizi e difetti di qualità in genere, ed in particolare della garanzia di rispondenza alle Leggi o regolamenti Urbanistici, in special modo in ordine alla c.d. licenza di "abitabilità" o "usabilità". Parte conduttrice esonera parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti da fatto od omissione di altri inquilini, condomini o terzi.

16) PROVVEDIMENTI AUTORITA' AMMINISTRATIVA

Qualora l'immobile locato venga dichiarato dall'Autorità Amministrativa non idoneo all'uso convenuto, il presente contratto sarà automaticamente risolto rinunciando parte conduttrice, ora per allora, a vantare pretesa o danno alcuno nei confronti di parte locatrice.
Qualora, invece, per effetto di norme sopravvenute o per provvedimenti della Pubblica Amministrazione debbano essere eseguite modifiche nell'immobile locato e/o adeguamenti agli impianti dell'immobile stesso correlativamente all'esercizio dell'attività ivi esercitata da parte conduttrice, quest'ultima si impegna ad eseguirle a propria cura e spese almeno sessanta (60) giorni prima del termine imposto, previa presentazione a parte locatrice di un progetto a firma di un tecnico iscritto all'albo professionale di competenza. Qualora parte conduttrice non provveda ad eseguire i lavori entro il termine su indicato potrà provvedervi parte locatrice anticipando la relativa spesa che dovrà essere restituita da parte conduttrice entro dieci (10) giorni dalla richiesta.

17) MANUTENZIONE DEI LOCALI
Parte conduttrice dovrà provvedere a propria cura e spesa sia alle opere di manutenzione ordinaria degli impianti di acqua, gas, energia elettrica nonché dei sanitari e degli infissi. Dovrà altresì eseguire tutte le riparazioni derivanti dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata. Non provvedendo la conduttrice, è autorizzata a provvedervi la locatrice che escuterà la fideiussione per l'importo corrispondente alla relativa spesa.
E' fatto altresì obbligo alla conduttrice di avvertire immediatamente parte locatrice in caso di necessità di riparazioni di spettanza di quest'ultima, ossia dei lavori di carattere straordinario, che restano completamente a carico di parte locatrice.

18) OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE
Parte conduttrice si obbliga ad osservare ed a far osservare ai propri dipendenti, ospiti, ecc. il regolamento interno dello stabile condominiale che parte locatrice le farà pervenire.

19) ASSICURAZIONE
Parte conduttrice dovrà provvedere a sua cura e spese all'assicurazione dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, fulmine, scoppio di gas, fuoriuscita d'acqua, danni di terzi, nonché contro il rischio della responsabilità civile verso i terzi.
Tale valore andrà adeguato secondo le variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai e la polizza dovrà essere vincolata a favore della locatrice.

20) DEPOSITO CAUZIONALE
A garanzia di tutte le obbligazioni comunque nascenti dal presente contratto e dalla Legge, Parte conduttrice rilascia qui contestualmente assegno bancario infruttifero, che Parte Locatrice è autorizzata ad incassare, per un importo pari a tre mensilità di € 7.935,00 (settemilanovecentotrentacinque/00) valevole per tutta la durata del contratto. Alla firma della presente scrittura, questa cifra è imputata a garanzia degli adempimenti contrattuali, come impegno da parte conduttrice a prendere in locazione le porzioni qui descritte alla data del 1/10/09. Successivamente a tale data, parte locatrice commutera' l'importo in deposito cauzionale.

21) VISITA AI LOCALI LOCATI
Parte locatrice potrà ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previa comunicazione scritta nei limiti degli usi o consuetudini locali e tenendo conto dei bisogni della Parte conduttrice.
Dalla data della comunicazione della cessazione del rapporto e fino alla data di riconsegna, la locatrice ha diritto con semplice preavviso telefonico di ispezionare e far visitare i beni oggetto del contratto in orario d'ufficio di tutti i giorni lavorativi da eventuali futuri conduttori o da propri tecnici accompagnati e presentati.

22) ELEZIONE DI DOMICILIO
Per tutti gli effetti di cui alla presente scrittura privata, parte conduttrice elegge speciale domicilio presso il locale affittato;

23) REGISTRAZIONE
Le spese relative alla bollatura e alle quietanze sono a carico di parte conduttrice. La registrazione del presente contratto e i suoi eventuali successivi rinnovi, sono equamente divise tra i contraenti.

24) VIOLAZIONE DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI
Tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, talché, per patto espresso, la violazione di una soltanto delle clausole costituirà grave inadempimento contrattuale e motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c.
Il presente contratto è stipulato con il patto risolutivo espresso, nel senso che dovrà considerarsi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456c.c, risolto *ipso facto et de jure* qualora il parte conduttrice non adempia ad una qualsiasi delle seguenti obbligazioni:

- uso del bene;
- addizioni e migliorie;
- tempestivo pagamento del canone ed oneri accessori;
- assicurazione;
- esecuzione opere di manutenzione;

25) DATI PERSONALI
In riferimento alla legge sulla "Privacy", la conduttrice autorizza la locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali, purché si tratti di incombenze originate dal contratto stesso.

26) FORO COMPETENTE
Per qualsiasi controversia le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Bologna.

27) INDENNITA' DI AVVIAMENTO
Agli effetti dell'art. 35 L. 392/78 parte conduttrice dichiara che l'uso cui è destinato l'immobile oggetto della locazione non comporta rapporti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

28) RINVIO
Per quanto non espressamente previsto nella stesura della presente scrittura privata, le parti concordano di far riferimento al Codice civile, alla legge 27.7.1978 n°392 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, agli usi e consuetudini locali.

29) DICHIARAZIONE
La parte locatrice dichiara ai fini iva di voler optare per l'opzione dell'assoggettamento ad iva dei canoni di locazione.
Letto confermato e sottoscritto a Bologna oggi, 18/06/09

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE
Italialavoro S.p.A.
Presidente e Amministratore Delegato
Natale Forlani

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli artt.:
3 uso; 5 recesso ; 6 canone; 7 aggiornamento del canone; 8 oneri accessori; 9 consumi di conduzione; 10 uso dei servizi; 12 tassavità delle scadenze; 13 sublocazione del contratto; 14 stato dei locali; 15 esonero di responsabilità; 16 provvedimenti; 17 manutenzione dei locali; 19 assicurazione; 20 deposito cauzionale; 22 elezione di domicilio; 24 violazione; 26 foro competente; 27 indennità; lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE
Italialavoro S.p.A.
Presidente e Amministratore Delegato
Natale Forlani

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Bologna 2
Via Paolo Nanni Costa n° 28 - 40100 BOLOGNA
E' il 2. originale dell'atto registrato
al n° 7102 della serie 3A
IL DIRETTORE

2° UFFICIO ENTRATE - BOLOGNA
TASSATO 1 ANNO
L'IMPOSTA ... ANNUALITA' SUCCESSIVE
DEVE ... ANNO PER ANNO,
ENTRO ... DELL'ANNUALITA'
SUL MOD. ... 7 ...
... UFF. 798)

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Bologna

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: De Stefano Alfredo		Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bologna	N. 3082
Comune di Bologna	Sezione:	Foglio: 30	Particella: 100	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

SVILUPPO "D"

PIANO INTERRATO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Italialavoro S.p.A.
Presidente e Amministratore Delegato
Natale Forlani

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Bologna

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: De Stefano Alfredo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bologna	N. 3062
Comune di Bologna	Sezione:	Foglio: 30	Particella: 100	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

SVILUPPO "D"

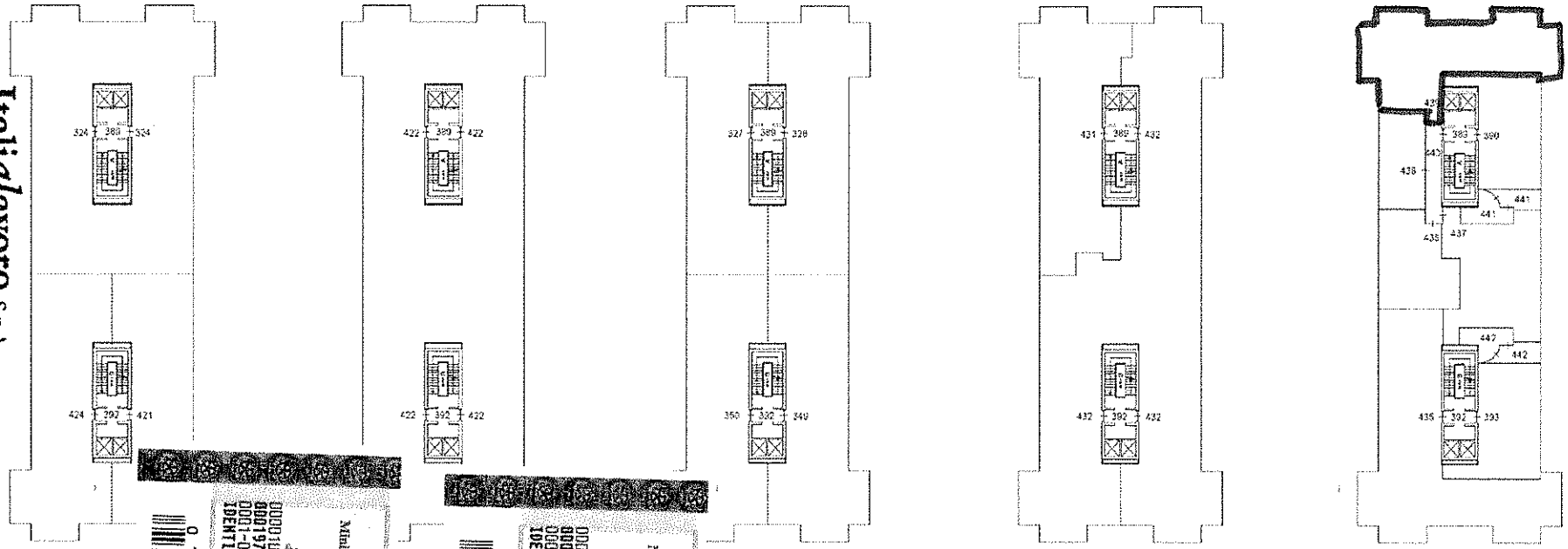
PIANO TERZO

PIANO QUARTO

PIANO QUINTO

PIANO SESTO

PIANO SETTIMO



Italialavoro S.p.A.
Presidente e Amministratore Delegato
Natale Forlani

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
0 1 08 185184 756 9
0 1 08 185184 757 0
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
0 1 08 185184 664 8

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. del

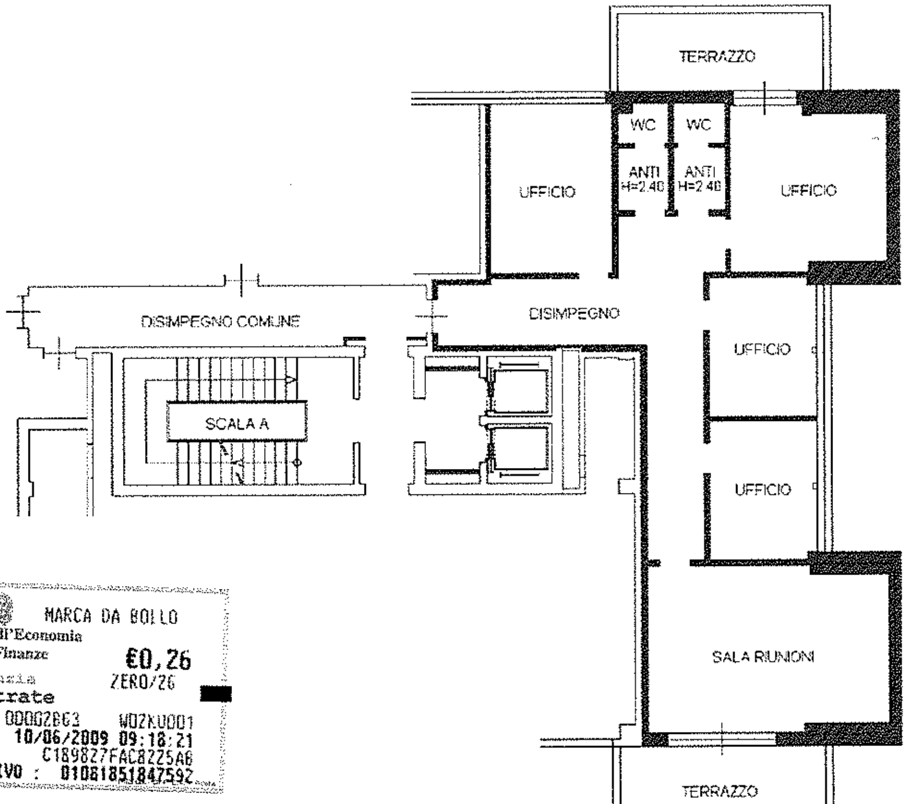
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna

Via Persicetana civ. 28

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	De Stefano Alfredo
Foglio: 30	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 100	
Subalterno: 439	Prov. Bologna N. 3082

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO SETTIMO
H = 3.47



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,00
UNO/00
00001063 00002863 W0ZKU001
00019873 18/06/2009 15:33:21
0001-00010 ED91EF9050AE9919
IDENTIFICATIVO : 01081851846637
0 1 08 185184 663 7

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€0,26
ZERO/26
00001063 00002863 W0ZKU001
00019777 10/06/2009 09:18:21
0001-00029 C189827FAC8225A6
IDENTIFICATIVO : 01081851847592
0 1 08 185184 759 2

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€0,26
ZERO/26
00001063 00002863 W0ZKU001
00019778 10/06/2009 09:18:25
0001-00029 9210F3B7C94B175D
IDENTIFICATIVO : 01081851847581
0 1 08 185184 758 1

2° UFFICIO delle ENTRATE di BOLOGNA
Via Paolo Nanni Costa n° 28 - 40100 BOLOGNA
allegato dell'atto registrato al
n° 7105 della serie 3A
IL DIRETTORE

Italia*la*voro S.p.A.
Presidente e Amministratore Delegato
Natale Forlani