



CONTRATTO DI LOCAZIONE



Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra le società:

ITALIA LAVORO s.p.a. con sede a Roma via Guidubaldo Del Monte 60, Partita Iva 05367051009 e C.F. 01530510542 in persona del suo Presidente e Amministratore Delegato dott. Paolo Reboani , in seguito “locatario o conduttore”

E

SOGESIT s.r.l. con sede legale in Roma via Costantino 103, P.I. e cod. Fiscale 11157491009, rappresentata dall'amministratore unico sig. Mauro Scarpitti, in seguito “locatrice”

PREMESSO CHE

La società Italia Lavoro s.p.a necessita di uffici in Napoli dove dislocare la propria sede regionale e la società SOGESIT s.r.l. dispone di un immobile più precisamente identificato di seguito :

SI CONVIENE

ART. 1 OGGETTO ED USO

La Sogesit s.r.l. concede in locazione a Italia Lavoro s.p.a. che accetta , per sé e i suoi aventi causa con obbligazione solidale ed indivisibile, le unità immobiliari ad uso ufficio, ed in particolare gli interi piani , 3° e 4°, nonché 5 posti auto ubicati al secondo piano interrato , oltre a spazi condominiali ad uso comune, dell' immobile di proprietà sito nel centro direzionale di Napoli via G.Porzio n.4 e 5 così catastralmente identificato Foglio 9 Particella 135, dal sub 5 al sub 9 e come da planimetrie allegate e controfirmate che costituiscono parte integrante del presente atto sub lettera”A” .

L'unità immobiliare oggetto di locazione viene locata a corpo , all'uopo la locatrice dichiara che i locali sono in possesso dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di sicurezza, sanità ed igiene.

[Handwritten signature]



Il Conduttore dichiara di aver trovato l'immobile di proprio gradimento ed adatto alle esigenze alle quali intende destinarlo .

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, addizione, miglioria o innovazione al bene locato ed agli impianti esistenti , senza il preventivo consenso della locatrice.

Il Conduttore potrà chiedere, concordandone con il Locatore modalità , tempi di esecuzione e prezzo , adattamenti per il proprio migliore uso.

Il Conduttore prende atto del regolamento del condominio esterno del Centro Direzionale Napoli del quale il fabbricato è parte che accetta e si impegna a rispettare , così come tutte le norme comportamentali di buon vicinato.

Il Conduttore è tenuto a provvedere a propria cura e spese agli allacciamenti a tutte le utenze pubbliche e private per l'utilizzazione di quanto locato.

ART.2 DURATA

Il contratto ha durata di 6 anni dal 01 Febbraio 2012 al 31 Gennaio 2018 con rinnovo automatico per ulteriori sei anni, salvo quanto previsto dagli articoli 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

E' esclusa la facoltà del conduttore di recedere dal contratto nei primi due anni , essendo stati i locali totalmente rinnovati e suddivisi secondo le specifiche esigenze indicate dai tecnici del conduttore, così da modificarne l'impianto originario , con la totalità delle spese a carico della locatrice.

A decorrere dalla fine del secondo anno di locazione è data facoltà al conduttore di recedere dal contratto con preavviso scritto a mezzo raccomandata A/R da recapitarsi alla locatrice almeno sei mesi prima della data fissata per il rilascio dei locali.

Allo scadere della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'unità locata in buono stato di uso, rispondendo di ogni mancanza o deterioramento, salvo il normale uso.

Il conduttore , in mora della restituzione della porzione immobiliare locata, è tenuto ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile, a dare alla locatrice , fino alla consegna , il corrispettivo convenuto, inclusi gli aggiornamenti ISTAT del canone di locazione intervenuti e futuri, salvo il riconoscimento del maggior danno in favore della locatrice stessa, a norma dell'articolo 1224, 2° comma del codice civile.



Il canone annuo iniziale che sarà aggiornato ed adeguato in applicazione dell'articolo 4 del presente contratto è di euro 195.000,00 Iva Esclusa (centonovantacinquemila/00 oltre IVA) da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 16.250,00 (sedicimiladuecentocinquanta/00) oltre iva a mezzo bonifico bancario sul conto intestato che dovrà pervenire entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare, neanche in parte, il pagamento del canone di locazione.

In ogni caso per il ritardato pagamento delle somme dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore interessi di mora, dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, pari al tasso legale, vigente al momento della mora.

Il Conduttore moroso non potrà far valere alcuna pretesa relativa al presente contratto e derivanti rapporti, se non avrà prima sanato la morosità.

Art. 4 ONERI ACCESSORI

Il conduttore è inoltre tenuto a corrispondere quanto dovuto per gli oneri accessori a suo carico. A tal proposito il conduttore dovrà anticipare unitamente al canone di locazione, le somme dovute in base ai preventivi di spesa condominiale ordinaria.

Dette somme saranno conguagliate annualmente, in più o meno, ai consuntivi di spesa rilevati al termine di ciascuna gestione dal 1 Gennaio al 31 Dicembre di ogni anno sulla base delle tabelle millesimali.

Ai fini degli oneri accessori, alla porzione locata competono i millesimali derivanti dalle tabelle millesimali in corso di elaborazione e definizione a cura della locatrice, in virtù di recenti modifiche strutturali all'intero immobile.

In via provvisoria e fine alla stesura definitiva il conduttore verserà per gli oneri accessori la somma di euro 1800,00 (milleottocento,00 euro) mensili oltre IVA e oltre spese del Consorzio Gesececi, salvo conguaglio



0.1.10.018238.573.3



0.1.10.039476.672.3



ART.5 AGGIORNAMENTO CANONE

Il canone di Locazione verrà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in misura del 75% della totale variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai. L'aggiornamento del canone dovrà essere necessariamente preceduto da un'esplicita richiesta della locatrice formulata per iscritto.

ART.6 DESTINAZIONE

L'unità immobiliare viene locata esclusivamente ad uso uffici o attività assimilabili, per lo svolgimento dell'attività interna del conduttore.

Il conduttore dichiara di aver visionato l'unità immobiliare e dà atto della idoneità di essa all'uso convenuto.

Il Conduttore si impegna a porre in essere , a sua cura e spese, tutti gli adempimenti richiesti dalle pubbliche autorità (Comune, ASL, VV.FF.,ecc.) in relazione alla attività svolta nella unità locata, in particolare quegli adempimenti richiesti ai fini delle predisposizioni di idonee misure di sicurezza . Il Conduttore quindi si impegna a rimettere alla locatrice le certificazioni e/o autorizzazioni emesse dalle Pubbliche Autorità non appena ne venga in possesso, e comunque ad esibirla a richiesta della locatrice

Il Conduttore assume espressamente l'obbligo di adottare tutte le cautele atte ad impedire di arrecare disturbo ai vicini obbligandoli a manlevare la locatrice da qualsiasi danno o azione che potesse derivargli per tale fatto.

ART.7 DIVIETO DI MODIFICHE DELLA COSA LOCATA

Il Conduttore non potrà modificare in alcun caso lo stato della cosa locata ed in particolare non potrà effettuare opere edilizie , interne ed esterne all'unità locata , con particolare riferimento a quelle soggette ad autorizzazioni, concessioni, e certificazioni da parte delle Pubbliche Autorità competenti. Il Conduttore si impegna , inoltre espressamente a rispettare la normativa vigente in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, ed in particolare la legge 28/02/1985 n.47 e sue eventuali e successive modifiche. Tuttavia qualora particolari modifiche dello stato della cosa locata siano necessarie per lo svolgimento di cui al precedente

[Signature]

articolo 7 , il Conduttore dovrà presentare alla locatrice apposita istanza corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente in materia. La Locatrice si riserva a suo insindacabile giudizio , di rilasciare o meno autorizzazione all'esecuzione dei lavori , che non potranno essere eseguiti senza il preventivo assenso scritto da parte della locatrice : La violazione della presente clausola comporterà , oltre alla responsabilità del conduttore verso le Pubbliche Autorità per la violazione delle norme di Diritto Pubblico l'obbligo di restituzione dell'unità al pristino stato.

ART. 8 MIGLIORIE ED ADDIZIONI

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 codice civile il conduttore non potrà vantare alcuna pretesa né richiedere compenso od indennità alcuna dalla locatrice per eventuali miglioramenti o addizioni comunque apportati. Le opere relative rimarranno acquisite all'unità immobiliare locata a beneficio della locatrice. La locatrice dichiara che gli impianti elettrici sono conformi alla 46/90.

ART.9 MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI

La manutenzione ordinaria dell'immobile locato , del fabbricato e degli impianti sarà ad esclusivo carico del conduttore . Lo stesso è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti , nonché le riparazioni di cui all'articolo 1609 del codice civile.

Non provvedendovi il conduttore , la locatrice , previa visita anche a mezzo di proprio delegato , le farà eseguire a propria cura , ma a spese del conduttore . La locatrice previo accordo scritto con il conduttore ha diritto di eseguire , sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e gli impianti che si rendessero necessari, anche non aventi carattere di urgenza. La manutenzione straordinaria resterà a carico della locatrice.

ART.10 ESONERO RESPONSABILITA' DANNI

Il conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed espressamente esonera la locatrice da qualsiasi responsabilità verso i terzi o gli altri conduttori per fatti od omissioni proprie, del proprio personale o di qualsiasi frequentatore dell'unità immobiliare locata, nonché per danni

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

dovuti a fatti dolosi o colposi di terzi , o di altri conduttori , compreso il portiere o terzi in genere, e in specie per danni causati da scassi,rotture,manomissioni per tentato o consumato furto e da incendi. Ed ancora per eventuale scarsità di acqua potabile, di gas o energia elettrica. Ed inoltre per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari , ed in particolare da quelli causati da nubrifagi , umidità , rottura o rigurgiti di fogne, tubazioni eccetera, nei locali affittati , nonché da umidità, insalubrità,stillicidio o allagamento.

ART.11 ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

La locatrice, previo accordo con il conduttore, avrà la facoltà ed il diritto di ispezionare in qualsiasi momento, previa comunicazione di giorno ed ora, quanto oggetto della locazione per verificare l'adempimento degli obblighi e per eseguire, sia all'interno che all'esterno , riparazioni, ancorchè differibili , nonché di far visitare la unità immobiliare locata nei dodici mesi antecedenti la cessazione della locazione in tutti i giorni dispari, tranne i festivi dalle 10,00 alle 12,00.

ART.12 DEPOSITO CAUZIONALE

Il Conduttore versa alla locatrice , che ne rilascia ricevuta la somma di euro 48.750,00 oltre iva (quarantottomilasettecentocinquanta/00) , pari a tre mensilità quale deposito cauzionale infruttifero, in nessun caso imputabile al pagamento dei canoni stabiliti, per l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla locazione. Il deposito sarà restituito solo dopo il tempestivo rilascio e la costatazione dello stato dell'immobile , previa l'imputazione di quanto ancora ed a qualsiasi titolo dovuto in dipendenza del presente contatto.

ART.13 RICONSEGNA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

In caso di mora nel rilascio della unità immobiliare locata alla data di cessazione della locazione e fino alla riconsegna spontanea o per effetto di provvedimento giudiziale , il conduttore sarà tenuto a versare mensilmente il corrispettivo nella misura dovuta all'atto della cessazione (con ogni eventuale ulteriore aggiornamento ISTAT) maggiorato, quale penale irriducibile per il riconoscimento determinante interesse della locatrice alla



tempestività del rilascio e per il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile, di una somma pari al 50% (cinquanta) del corrispettivo stesso.

ART.14 AUTORIZZAZIONI

La locatrice concede, con la sottoscrizione del presente contratto, l'autorizzazione all'apposizione di targhe, insegne ed antenne per telecomunicazioni.



ART.15 PRIVACY

Il conduttore autorizza la locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy.

ART.16 CESSIONE DEL CONTRATTO

La locatrice si riserva il diritto di indicare e sostituire a se, nel presente contratto e nella posizione di locatrice, una o più altre persone giuridiche, persone fisiche o giuridiche, che si sostituiscono integralmente nei diritti ed obblighi scaturenti dal seguente contratto di locazione e ciò in qualsiasi momento e previa la semplice comunicazione del nuovo nominativo a mezzo raccomandata A/R e a far data dalla ricezione della spesa da parte del conduttore.

ART.17 CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il canone previsto, escluso di IVA, è stato stabilito anche in relazione agli ingenti interventi di adattamento strutturale posti a carico ed eseguiti dal conduttore come da nota sopraindicata.

Resta inteso che il locatore provvederà alla consegna dell'immobile, oggetto di locazione, in perfetto stato funzionante relativamente alla impiantistica, all'igiene e alle prescrizioni in materia di sicurezza.

ART.18 SERVIZI SUPPLEMENTARI

D'intesa con la locatrice, il conduttore, nel caso di bisogno ed al fine di ottimizzare i costi, potrà utilizzare, nel corso della locazione, per attività supplementari (a titolo esemplificativo vigilanza armata, portierato ai piani, videosorveglianza) servizi o personale esclusivamente forniti dalla locatrice già operanti in loco, i cui costi saranno regolati e disciplinati con contratti separati a condizioni migliorative rispetto a quelle di mercato.

ART. 19 CLAUSOLA RISOLUTIVA

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico ed inscindibile contesto. Conseguentemente la violazione anche di una sole di esse abilita le parti a richiedere le sanzioni previste dall'articolo 1453 del codice civile.

ART.20 DISPOSIZIONI FINALI

Qualsiasi modificazione del presente contratto non potrà essere provata che per iscritto. Sono a carico della locatrice e del conduttore, in egual misura le spese di registrazione.

Il conduttore, anche a fini giudiziari dichiara di essere domiciliato nella unità immobiliare locata-

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente alla interpretazione e o alla esecuzione sarà competente in via esclusiva il Foro di Napoli . Le parti si danno atto che, per quanto non espressamente previsto, il presente contratto è regolato dalle norme del codice civile in materia di locazione immobili ad uso non abitativo.

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle contenute negli articoli:

1) (oggetto); 2 (durata); 3 (canone), 4 (oneri accessori); 5 (aggiornamento canone); 11 (accesso unità immobiliare); 12 (deposito cauzionale); 13 (riconsegna unità immobiliare); 16 (cessione del contratto); 19 (clausola risolutiva); 20 (disposizioni finali)



Si richiede la registrazione a tassa fissa del presente atto, in quanto trattasi di locazione di bene strumentale soggetta ad IVA ai sensi della legge 154/89 art. 35 bis.

Roma 2/XI/2011

IL LOCATARIO

Italia Lavoro S.p.A.

Paolo REBOANI

Presidente e Amministratore Delegato

LA LOCATRICE

SOGESIT S.r.l.

Via Costantino n. 103

ROMA

Part. IVA 11577991009

Direzione Provinciale di Napoli
Ufficio Territoriale di Napoli I

agenzia
Entrate

REGISTRATO AL N.

5573

17 GEN. 2012

VALORE IMPOSTA ADD.

Data versam.

21/02/2012

TOTALE VERSATO € *850.000,00*

IL DIRETTORE



[Signature]