

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE AD USO UFFICIO



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

TRA

- società "LARFIN S.R.L.", con sede legale in Venezia - Mestre, Via Querini n° 76, iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia con il numero corrispondente al codice fiscale n° 00911660272, in persona del proprio legale rappresentante Signor Calì Sebastiano, nato a Milo (CT) il 1° Dicembre 1944, domiciliato per la carica presso la sede della predetta società

E

- società "ITALIA LAVORO S.P.A.", con sede legale in Roma, Via Guidubaldo del Monte n. 60, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma con il numero 879100, P.I. 05367051009 codice fiscale: 01530510542 in persona del suo Amministratore Delegato, dott. Natale Forlani domiciliato per la carica presso la sede della predetta società

p r e m e s s o

- che la società "Larfin S.r.l." è proprietaria delle qui di seguito indicate unità immobiliari, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio La Vela" sito in Comune di Venezia, a Mestre, Viale Ancona, civici nn° 22, 24 e 26;
- unità immobiliare ad uso ufficio, al secondo piano, con accesso dal civico n° 22 di Viale Ancona, composta di un locale ingresso-ufficio, quattro stanze e tre W.C. con anti w.c. comune, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Mestre - zona censuaria 9, Foglio 19, particella n° 763 sub 147 - Viale Ancona, p. 2° cat. A/10, cl. 3, vani 9, R.C. €. 3.709,66;
- due posti auto coperti al piano terra, adiacenti tra loro, il quinto ed il sesto da sud verso nord sul lato est dell'edificio, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Mestre - Zona Censuaria 9,

l'Amministratore Delegato

Natale Forlani

319, 15

2293



Foglio 19 - **particella n° 763 sub 105**, viale Ancona, p.t., cat. C/6, cl. 2, mq. 13, R.C. €. 53,04 e **particella n° 763 sub 106**, Viale Ancona, p.t. cat. C/6, cl. 2, mq. 13, R.C. €. 53,04;

• che la società "ITALIA LAVORO S.p.A.", dopo la visita effettuata da propri incaricati alla consistenza immobiliare sopra descritta e presa diretta visione della complessa struttura condominiale di cui la predetta consistenza immobiliare fa parte, ha manifestato alla società "Larfin S.r.l." il proprio interesse a riceverla in locazione a condizione che la società proprietaria sostenga i costi relativi alle opere murarie per la realizzazione di due nuove pareti divisorie e in cartongesso sul "locale ingresso-ufficio" allo scopo di ricavarne ulteriori due stanze.

t u t t o c i ò p r e m e s s o

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e contestuale del presente atto.

La "LARFIN S.r.l.", come sopra rappresentata e di seguito nel presente atto indicata anche come "*parte locatrice*", concede in locazione alla società "ITALIA LAVORO S.p.A." che come sopra rappresentata e di seguito in questo atto indicato anche come "*parte conduttrice*", a tale titolo accetta e riceve la consistenza immobiliare descritta nelle premesse e facente parte del fabbricato condominiale denominato "*Condominio La Vela*" sito in Comune Venezia a Mestre, Viale Ancona, civici nn° 22, 24 e 26 e precisamente:

- **una unità immobiliare ad uso ufficio, al secondo piano, con accesso dal civico n° 22 di Viale Ancona, composta di un locale ingresso-ufficio, altre quattro stanze e tre W.C. con anti W.C. comune, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Mestre - zona censuaria 9. Foglio 19, particella n° 763 sub 147 - Viale Ancona, p. 2° - Cat. A/10, Cl. 3, vani 9 - R.C. €. 3.709,06;**
- **due posti auto coperti al piano terra, adiacenti tra loro, il quinto ed il sesto da sud verso nord sul lato est dell'edificio, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Venezia sezione Mestre - zona censuaria 9, Foglio 19 - **particella n° 763 sub 105**, Viale Ancona, p.t., cat. C/6, cl. 2, mq. 13, R.C. €. 53,04 e **particella n° 763 sub 106**, viale Ancona, p.t. Cat. C/6. cl.2, mq. 13, R.C. € 53,04.**

L'Amministratore Delegato

Natale Fogliani

Il tutto come risulta, inoltre, graficamente rappresentato nelle planimetrie catastali che, controfirmate dalle parti, si allegano al presente atto in sub, a), b) e c), per formarne parte integrante.

Gli immobili sopra descritti vengono concessi in locazione nello stato di fatto in cui oggi si trovano - (nuovi di costruzione), mai locati a terzi prima d'ora, con agibilità, rilasciata per l'intero edificio condominiale, in data 11 Marzo 2004, come da **"certificazione di agibilità"** prot. n° 2004.106590 - fascicolo 2004.XIII/1/1.178 in data 11 Marzo 2004.

L'unità immobiliare ad uso ufficio è dotata di servizi igienici-sanitari, di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto autonomo di riscaldamento - condizionamento - tipo misto ventilconvettori.

"Parte locatrice" assicura l'idoneità e la destinazione d'uso della sopra descritta entità immobiliare anche ai fini di quanto previsto dal D. Lgs. n° 626/1994 in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

La **"parte conduttrice"** è sin da ora autorizzata a realizzare sull'ampio locale **"ingresso-ufficio"**, così come individuato con tratteggio color rosso nella planimetria come sopra allegata in sub "a", ulteriori due vani, previa richiesta agli uffici competenti della autorizzazione e/o concessione relativa, se ed in quanto dovuta in base alle vigenti disposizioni in materia urbanistica: il costo relativo alle opere murarie per la realizzazione delle pareti divisorie in cartongesso, necessarie per la detta modifica interna, è a carico della **"parte locatrice"**;

• **la locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:**

Art. 1 - Condizioni generali e riferimenti legislativi

Il presente contratto, cui non potranno venire apportate aggiunte o variazioni se non mediante atto scritto firmato dalle parti, è regolato, se non espressamente derogate, dalle norme contenute dalla Legge 27 Luglio 1978, n° 392, e successive modificazioni ed integrazioni, dalle disposizioni del Codice Civile (art. 1571 e segg.) e dalle consuetudini locali.

Art. 2 - Destinazione dell'immobile

L'immobile (- entità ad uso ufficio -) è concessa in locazione ad uso ufficio per l'attività istituzionale della **"parte conduttrice"** restando vietato qualsiasi altro impiego e/o destinazione, anche se soltanto temporaneo o precario.

l'Amministratore Delegato

Natale Forlani



Anche agli effetti di quanto previsto dagli articoli 38, 39, 40 e 41 della Legge 27 Luglio 1978, n° 392 la "*parte conduttrice*" dichiara che l'attività esercitata nell'immobile locato non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Art. 3 - Stato dei locali

La "*parte conduttrice*", come precisato in premessa, dichiara di avere visitato ed esaminato l'immobile oggetto della locazione, nonché le parti e gli impianti comuni dell'edificio (scoperti, vani scala, ascensori, ecc.) e di averli trovati idonei alle proprie esigenze e secondo l'uso come sopra convenuto.

Art. 4 - Durata

La locazione avrà una durata di anni 6 (sei) **con inizio al 1° Aprile 2007 e termine al 31 Marzo 2013** e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, qualora non intervenga disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra parte, a mezzo Raccomandata A.R., almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza originaria o di quella delle eventuali successive prorogate.

Per la rinnovazione del contratto alla prima scadenza, le parti si richiamano a quanto previsto dagli articoli 28 e 29 della Legge 27 Luglio 1978, n° 392.

Art. 5 - Recesso unilaterale

Successivamente alla data del **1° Aprile 2009** ed in parziale deroga a quanto previsto dal settimo comma dell'art. 27 della Legge 27 Luglio 1978, n° 392, la "*parte conduttrice*" potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione alla "*parte locatrice*", mediante lettera Raccomandata A.R., almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 6 - Corrispettivo della locazione

Il canone annuo della locazione è fissato in €. 31.200,00 (trentaunmiladuecentovirgolazerozero) oltre I.V.A. nella misura di legge, da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate da €. 2.600,00 (duemilaseicentovirgolazerozero), oltre I.V.A., ciascuna.

Le rate mensili del canone dovranno essere versate entro il quinto giorno di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario, su Istituto bancario che la "*parte locatrice*" si riserva di indicare unitamente alle relative coordinate.

Art. 7 - Aggiornamento del canone

E' espressamente convenuto che il canone annuo, come fissato al

l'Amministratore Delegato
Natale Forlani

precedente articolo, con effetto e decorrenza dall'inizio del secondo anno locativo e precisamente dal 1° Aprile 2008, sarà di anno in anno automaticamente aggiornato senza necessità della preventiva comunicazione della locatrice e ciò in deroga a quanto previsto dall'art. 32 della L. n° 392/78, in base alle variazioni del costo della vita, in misura pari al 75% di quella accertata dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, con riferimento al mese ed all'anno precedente (art. 32 L. n° 392/78 modificata con l'art. 9 - sexies - L. n° 118/1985).

Art. 8 - Oneri accessori

Oltre al canone di locazione, la "parte conduttrice", nei termini stabiliti dall' art. 9 della Legge 27 Luglio 1978, n° 392 è tenuta al pagamento degli oneri accessori indicati dalla stessa norma e nella misura da questa stabilita, in ragione proporzionale alle quote millesimali della consistenza immobiliare locata.

Tali oneri dovranno essere versati in base ai preventivi e consuntivi predisposti dall'amministratore del condominio e nelle scadenze ivi indicate.

La "parte conduttrice" potrà prendere visione dei conti, dei criteri di ripartizione e dei documenti giustificativi delle spese sostenute.

Art. 9 - Termine di pagamento

Il termine di pagamento delle rate del canone locativo e degli oneri accessori, quale convenzionalmente fissato, ha carattere essenziale, sicchè il mancato o ritardato pagamento costituirà la "parte conduttrice" in mora in ogni caso e con ogni conseguenza di legge e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate e/o degli oneri accessori scaduti.

Art. 10 - Migliorie ed addizioni

Fermo restando quanto in precedenza autorizzato e previsto "parte conduttrice" non potrà eseguire migliorie, addizioni e/o modifiche all'immobile locato ed ai suoi impianti tecnologici senza il preventivo consenso scritto di "parte locatrice". Tutte le migliorie e le addizioni eseguite dalla "parte conduttrice" resteranno nella proprietà di quest'ultima, la quale avrà il diritto di asportarle al termine della locazione a condizione che ciò non rechi danno od alterazione all'immobile.

Per quanto non asportabile e, comunque, per ogni altra miglioria e/o addizione,

l'Amministratore Delegato

Natale Egnani

... "parte locatrice" ed eseguita dalla conduttrice, ... ad alcuna indennità a tale titolo e e ciò in espressa ... degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile. La "parte ...", al termine della locazione, ed a suo insindacabile giudizio, avrà la facoltà di acquistare gratuitamente le migliorie e/o le addizioni, oppure chiedere la rimissione in pristino stato a cura e spese della "parte conduttrice".

Art. 11 - Manutenzioni e riparazioni

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, sono a carico della "parte conduttrice" tutte le opere per l'ordinaria manutenzione, conservazione e riparazione dell'immobile locato e dei suoi relativi impianti tecnologici.

Art. 12 - Sublocazione e cessione del contratto

E' fatto espresso divieto alla "parte conduttrice" di sublocare in tutto o in parte l'immobile locato o di cedere a terzi il presente contratto senza il preventivo consenso scritto della "parte locatrice".

Art. 13 - Obblighi e responsabilità della Conduttrice

La "parte conduttrice" è costituita custode della consistenza immobiliare locata e si impegna al rispetto delle disposizioni di legge e dei regolamenti locali, nonché all'osservanza di tutte le norme convenute nel regolamento condominiale che "parte locatrice" consegnerà alla "parte conduttrice" contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

La "parte conduttrice" sarà tenuta responsabile di tutti i danni che possono derivare alla "parte locatrice" od a terzi, che siano riconducibili allo svolgimento della propria attività o che siano ad essa direttamente imputabili e dichiara di sollevare e manlevare la "parte locatrice" da ogni responsabilità per gli eventuali danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di vicini o di terzi.

Art. 14 - Assicurazioni

La "parte conduttrice" si obbliga ad adeguatamente assicurare con primaria compagnia l'immobile locato per i danni derivanti da scoppi, incendi, atti vandalici e responsabilità civile strettamente inerente alla proprietà locata.

Art. 15 - Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza del termine contrattuale, od anche prima nel caso di risoluzione del contratto per qualsiasi motivo, la "parte conduttrice" sarà tenuta

*l'Amministrazione Locatari
Natale Egolfani*

la riconsegna della consistenza immobiliare locata libera da persone e cose, nello stesso stato di come ricevuta, salvo il degrado dovuto all'uso come sopra convenuto.

Art. 16 - Deposito cauzionale

Il conduttore versa alla locatrice, che ne rilascia ricevuta, la somma di 7.800,00 (settemilaottocentovirgolazerozero), oltre IVA (pari a tre mensilità) quale deposito cauzionale infruttifero - in nessun caso imputabile al pagamento dei canoni o degli oneri accessori - per l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla locazione. Il deposito sarà restituito solo dopo il tempestivo rilascio e la constatazione dello stato dell'immobile, previa l'imputazione di quanto ancora ed a qualsiasi titolo dovuto in dipendenza del presente contratto.

Art. 17 - Trattamento dati

Le parti si autorizzano vicendevolmente, ai sensi del D.Lgs. 30 Giugno 2003, n° 196, al trattamento dei dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente rapporto di locazione.

Art. 18 - Spese e registrazione del contratto

Ai sensi dell'art. 10 - comma 1 - lett. 8 del D.P.R. n° 633/72, così come modificato dall'art. 35, comma 8 del D.L. 4 Luglio 2006 n° 223, convertito, con modificazioni dalla Legge 4 Agosto 2006, n° 248, la **"parte locatrice"** espressamente dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto sul corrispettivo della presente locazione.

L'imposta proporzionale di registro nonché l'imposta di bollo è a carico delle parti in giusta metà tra loro.

La **"parte locatrice"** provvederà, nei termini di legge, alla registrazione del presente contratto ed agli adempimenti inerenti e conseguenti, ivi compreso quello del pagamento dell'imposta di registro sulla prima annualità e sulle annualità successive.

Art. 19 - Foro competente ed elezione di domicilio

Per ogni controversia nascente o inerente al presente contratto sarà in via esclusiva competente il Foro di Venezia.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti

Amministratore Delegato
Natale Frigiani

...giudiziaria in genere, la "parte conduttrice" elegge domicilio in Roma,
...Giulio del Monte n. 60, mentre la "parte locatrice", sempre agli stessi
effetti, elegge domicilio in Venezia - Mestre Via Querini n° 76

Fatto, letto e sottoscritto
a Venezia - Mestre li 14/02/2007

Parte locatrice

Parte conduttrice
l'Amministratore Delegato
Natale Forlani

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile la
Parte conduttrice dichiara di avere attentamente letto e di approvare
specificatamente i seguenti articoli del sujesteso contratto: Artt. 4, 7, 9, 10, 12, 13,
19

Fatto, letto e sottoscritto

a Venezia - Mestre li

14/02/2007

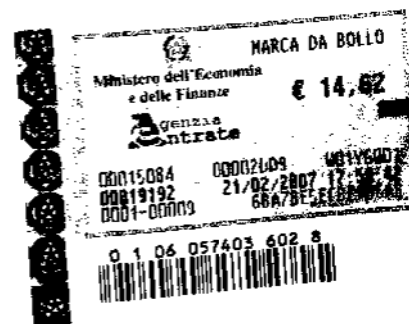
Parte conduttrice
Amministratore Delegato
Natale Forlani

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile la Parte
locatrice dichiara di avere attentamente letto e di approvare specificatamente i
seguenti articoli del sujesteso contratto: Artt. 5

Fatto, letto e sottoscritto

a Venezia - Mestre li 14/02/2007

Parte locatrice



all. sub. "a"

del
Comune di Venezia - Mestre
civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: ME
Foglio: 19
Particella: 763
Subalterno: 147

Compilata da:
Vescovo Luca

Isoritto all'albo:
Geometri

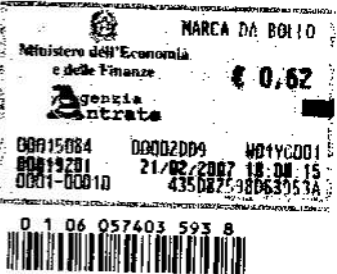
Prov. Venezia

N. 1592

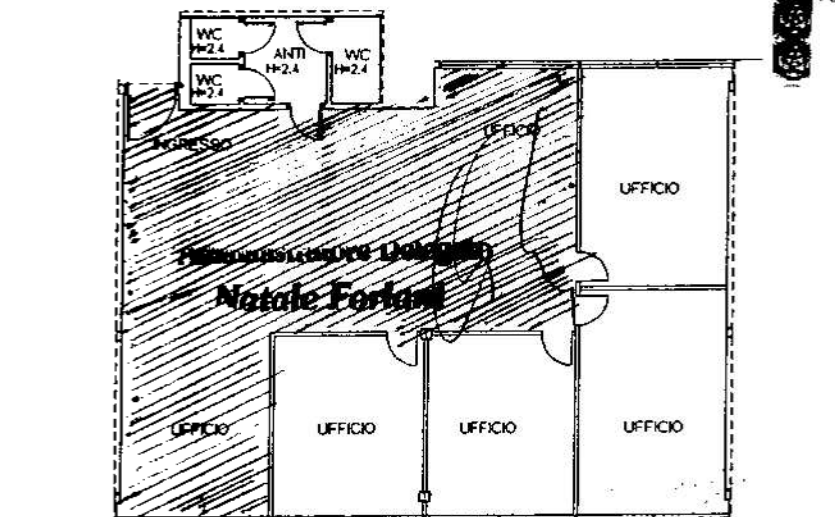
Scala 1:200



ALTRE UNITA'



ALTRE UNITA'



ALTRE UNITA'

PIANTA PIANO SECONDO

H=2.70mt

[Handwritten signature]



all. su 'b'

...zione protocollo n. del
...nistria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre
Viale Ancena civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: ME
Foglio: 19
Particella: 763
Subalterno: 106

Compilata da:
Vescovo Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1592

Scala 1:100



ALTRE UNITA'



Amministratore Delegato

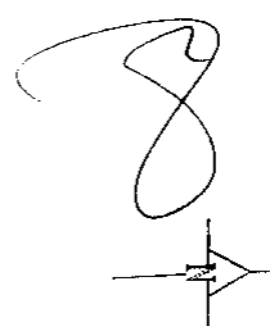
Natale Forlani

ALTRE UNITA'

POSTO AUTO
COBERTO

ALTRE UNITA'

PIANTA PIANO TERRA
H=2.75mt



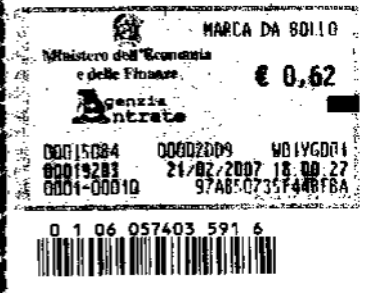
ALL. sub 'C'

Attestazione di dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre
Viale Ancona oiv.

Identificativi Catastali:
Sezione: ME
Foglio: 19
Particella: 763
Subalterno: 105

Compilata da:
Vescovo Luca
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1592

Scala 1:100



ALTRE UNITA'

Amministratore Delegato
Natale Forlani

POSTO AUTO
COPIATO

ALTRE UNITA'

ALTRE UNITA'

PIANTA PIANO TERRA

H=2.75mt

