

Protocollo

108/...../.....

del 6/03/2014

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE DESTINATO AD
USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

(CON L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE CON L'ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.)

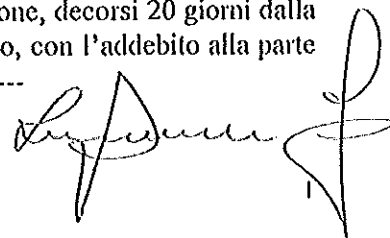
Tra la Società Parma Infrastrutture S.p.A. con sede in Parma, L.go Torello de Strada n. 11/A; partita I.V.A./codice fiscale numero 02346630342 qui rappresentata dal proprio legale rappresentante Dott.ssa Isabella Pedroni, nata a Parma il 18 luglio 1960, Codice Fiscale PDRSLL60L58G337T, domiciliato per la carica presso la sede legale della Società, di seguito indicato come parte locatrice.

E

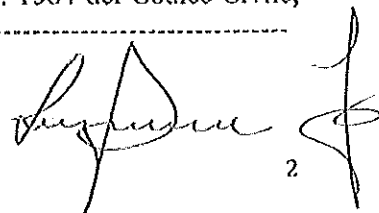
la Società STT Holding con sede in Parma, Viale Giovanni Falcone, n.12; partita I.V.A./codice fiscale numero 02540570344 qui rappresentata dal proprio legale rappresentante dottor Luigi Bussolati, nato a Parma il 25.1.1955 e residente a Parma, Via le Solferino, 11; cod. fisc. BSSLGU55A25H384L di seguito indicato come parte conduttrice,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE :

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, i locali siti in Parma, B.go San Silvestro, 19, dati catastali: CF Comune di Parma ZC=1 foglio 34 map. 83 sub. 13, composti da due locali così come da planimetria allegata. Il tutto destinato ad uso deposito di materiale posto sotto sequestro dalla Guardia di Finanza con divieto di mutarne la destinazione d'uso. -----
- 2) La locazione è fatta ed accettata ed avrà durata di anni 2 (due) a norma della Legge 392/1978 decorrenti dalla data del 1 marzo 2014 e si rinnoverà di due anni in due anni, salvo disdetta da inviarsi a mezzo raccomandata con almeno dodici mesi di anticipo rispetto alle scadenze. E' facoltà della parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione scritta alla parte locatrice con preavviso di almeno 2 (due) mesi: in tal caso alla proprietà sono dovuti i canoni e gli oneri accessori maturati sino al momento del rilascio. La parte conduttrice si assume l'onere del pagamento della relativa tassa dovuta per la risoluzione anticipata del contratto di locazione. -----
- 3) Il canone di locazione viene pattuito in € 3.600,00 (tremilaseicento/00) oltre I.V.A. di legge, da pagarsi in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di € 900,00 cadauna, al domicilio della parte locatrice o tramite bonifico bancario sul c/c IT35G0623012700000037103892 della Banca Cariparma a far tempo dal 1 marzo 2014 entro e non oltre il giorno 10 (dieci) del primo mese del trimestre di riferimento. Il canone sarà aggiornato a far tempo dal secondo anno nella misura massima consentita dalla Legge 392/78 e Legge 118/85. Il mancato puntuale pagamento del canone, decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, con l'addebito alla parte conduttrice di interessi legali di mora. -----

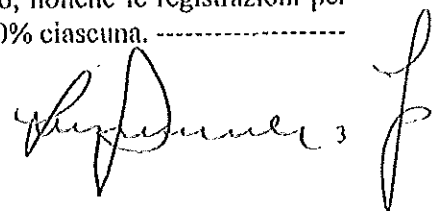


- 4) E' fatto espresso divieto di subaffitto totale o parziale dei locali affittati, nonché la cessione del presente contratto, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/78. -----
- 5) Nel canone di locazione non sono comprese le spese per il nolo dei contatori di energia elettrica per l'illuminazione e per forza motrice e di gas e dei relativi consumi. Sono a carico della parte conduttrice le spese di ordinaria manutenzione degli impianti ed attrezzature. Per ciò che attiene gli adempimenti e le obbligazioni ex art. 9 della Legge 392/78 tuttora valido, le Parti sono d'accordo di osservare il citato accordo intersindacale tra ASPPI, Collegio Geometri, SUNIA e ANAI di Bologna in data 5/6/80 e il successivo datato 3 marzo 1999, circa la imputazione di queste spese accessorie, inerenti alle parti comuni, dall'art. 1 all'art. 15 e dall'art. 16 all'art. 21 per l'interno della U.I. locata. -----
- 6) La ditta conduttrice, con la sottoscrizione del presente contratto, è nominata custode della cosa locata ed esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potranno derivargli dal fatto od omissione di terzi. -----
- 7) La parte conduttrice si obbliga ad osservare e di fare osservare a chi di dovere, il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere. -----
- 8) La parte conduttrice dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da difetti e si obbliga ad usare la cosa locata con diligenza. -----
- 9) La parte locatrice dichiara di essere in possesso della documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti Legge 46/90 e sue successive modificazioni e dei certificati di collaudo. La parte locatrice dichiara di essere in possesso della prevista certificazione energetica conforme alla Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici e alla Direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza energetica degli usi finali di energia ed i servizi energetici, in conformità ai principi fissati dal D.Lgs. 192/2005 ed alla Delibera Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156/2008, art. 5.2., -----
- 10) Qualora per effetto di norme sopravvenute o per provvedimento della Pubblica Autorità debbano essere eseguite modifiche dell'immobile locato, relative all'uso a cui esso è destinato, la parte conduttrice si impegna ad eseguirle a proprie spese, previa presentazione alla parte locatrice di un progetto a firma di un Tecnico iscritto all'Albo Professionale di competenza. -----
- 11) La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della Legge 392\1978. -----
- 12) La parte conduttrice non può senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali e agli impianti dell'immobile. Le eventuali migliorie, con il consenso espresso della parte locatrice sono a carico della parte conduttrice, il quale non potrà pretendere a locazione finita conguagli o rimborsi. In ogni caso di riparazioni, ordinarie e straordinarie allo stabile ed all'unità immobiliare locata, la parte conduttrice rinuncia ad attivare l'art. 1584 del Codice Civile, che così, viene espressamente derogato. -----



2

- 13) Durante la locazione, la parte locatrice o suo incaricato possono visitare l'immobile locato per constatarne la modalità d'uso e per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si obbliga a consentire la visita del locale da parte degli aspiranti acquirenti almeno un giorno alla settimana per ore una al giorno in date da stabilire. In caso di fine locazione, la parte conduttrice si obbliga a lasciare visitare l'immobile da potenziali subentranti in tempi e modalità da stabilirsi, a partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione. -----
- 14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto può avere luogo e può essere provata solo mediante atto scritto e ogni diverso comportamento costituirà violazione del contratto stesso. -----
- 15) La parte conduttrice dovrà denunciare prontamente alla parte locatrice, proprietaria dello stabile guasti, turbative o variazioni che si verificassero nel locale o impianti che ha in uso.
- 16) A garanzia di tutti i patti contrattuali di cui sopra la parte conduttrice ha versato alla parte locatrice, al momento della firma del presente contratto, la somma di Euro 500,00 a titolo di deposito cauzionale fruttifero di interessi legali che saranno corrisposti annualmente dalla parte locatrice alla parte conduttrice. L'importo di cui sopra sarà restituito al momento del rilascio della cosa locata e quando tutti i patti della presente scrittura saranno stati adempiuti. L'importo di cui sopra non potrà mai essere imputato al canone di locazione. ----- A garanzia di tutti i patti contrattuali la ditta conduttrice costituisce a favore della parte locatrice un deposito cauzionale di Euro 500,00 a mezzo di fidejussione bancaria a prima richiesta, che la parte conduttrice si impegna a consegnare alla parte locatrice entro 8 (otto) giorni dalla sottoscrizione del presente atto. Detta fidejussione deve essere di durata pari alla durata del contratto ed avere scadenza successiva ad esso. La mancata consegna nei termini di cui sopra, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto. ----- Nessuna somma viene versata a titolo di deposito cauzionale. -----
- 17) E' fatto obbligo alla ditta conduttrice di assicurarsi per i danni che potrebbero derivare al fabbricato occupato in locazione per incendio, eventi atmosferici, atti vandalici e responsabilità civile verso terzi. Detta polizza dovrà contenere la clausola che gli indennizzi per i danni eventuali ai fabbricati dovranno annualmente essere aggiornati. La polizza dovrà inoltre contenere l'obbligo della compagnia di assicurazioni di informare la parte locatrice in caso di mancato pagamento dei premi e mancato aggiornamento dei valori. L'inottemperanza a ciò costituisce motivo di risoluzione del contratto. Detta polizza deve essere vincolata per il rischio incendio e altri danni a favore della parte locatrice e pertanto in caso di sinistro il risarcimento che fosse liquidato a termini di polizza non sarà della Compagnia pagato senza il concorso ed il consenso scritto dei proprietari-locatori. ----
- 18) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Legge n. 196/2003). -----
- 19) Le spese di redazione, bolli e registrazione del presente atto, nonché le registrazioni per gli anni successivi sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. -----

 3

20) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti si richiamano alle norme del Codice Civile ed alla legislazione in materia di locazioni di immobili urbani. -----

21) Il presente contratto non potrà essere modificato se non a mezzo di atto scritto concordato e controfirmato dalla parte locatrice e della parte conduttrice. -----

Il presente contratto è composta da quattro pagine.

Letto, accettato, approvato e sottoscritto.

Parma, add 03/03/2014

LA PARTE LOCATRICE : _____

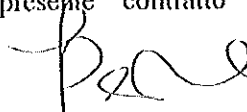


LA PARTE CONDUTTRICE : _____



Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza delle clausole 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 e 21 del presente contratto approvandole espressamente e specificatamente.

LA PARTE LOCATRICE : _____



LA PARTE CONDUTTRICE : _____

