

Ordine Prov.le Ingegneri - RAVENNA -
30 MAR. 2010
N. 1060 Classe

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO **STRUMENTALE SOGGETTO AD IVA**

Con la presente scrittura la società Imtri s.a.s. di Luciano Triossi e Rina Siboni, con sede legale in Ravenna Viale della Lirica nr. 15, P.Iva 01331770394, per brevità qui di seguito chiamata "locatrice", concede in locazione all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con sede legale in Ravenna Via Boccaccio n. 6, C.F. 80004300390, quivi rappresentata dal legale rappresentante Ing. Emma Garelli nata a Lugo (RA) il 10/05/59, C.F. GRLMME59E50E730C., per brevità qui di seguito chiamato "conduttore", le unita' immobiliari poste in Ravenna Viale Randi n. 37, per circa 200 mq. complessivi, secondo piano, foglio 102, mappale 398, sub 126 e 136, zona censuaria 3, categoria A/10, ai seguenti patti e condizioni.

- 1) Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile, di averlo trovato di suo completo gradimento ed atto all'esercizio della propria attività di ente pubblico non economico , uso uffici. Dichiara il conduttore che la sua attività non comporta contatti con il pubblico nell'accezione dell'art. 34 della Legge 392/78, per cui non sarà in nessun caso applicabile quanto previsto dal suddetto articolo. E' fatto salvo naturalmente l'utilizzo dell'immobile per le attività istituzionali quale sede di Ente Pubblico non economico degli Ingegneri della Provincia di Ravenna.
- 2) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01.04.10 al 31.03.2016; e potrà essere rinnovata per ulteriori 6 (sei) anni.
- 3) Il canone di locazione e' stabilito in Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00), più Iva , da pagarsi dal conduttore in dodici rate

IMTRI sas
di Luciano Triossi & Rina Siboni
V.le della Lirica, 15 - 48100 Ravenna
Tel. 0544 408250 Fax 0544 276623
C.F. e P. IVA 01331770394



mensili anticipate di pari importo per € 2.000,00 (duemila,00) piu' Iva entro il 5 di ogni mese, sul conto corrente presso la Banca di Credito Cooperativo sede di Via Canneti Ravenna, IBAN IT-81 J085 4213 1030 3600 0101 167 intestato alla parte locatrice. L'aggiornamento annuale ex art. 32 Legge 392, viene fin da ora richiesto dalla parte locatrice, che viene esonerata dall'obbligo di inviare comunicazione nel mese precedente a quello di aggiornamento, con conseguente rivalutazione automatica del canone.

4) A titolo di deposito cauzionale la parte conduttrice, alla firma del presente contratto, consegna alla parte locatrice fideiussione bancaria "a prima chiamata" di importo pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione avanti pattuito.

5) Sono a carico del conduttore, in relazione all'immobile oggetto del contratto, le spese per le utenze e quelle generali di amministrazione e condominiali secondo legge e regolamento.

6) Il mancato pagamento totale o parziale del canone e di tutto quanto da versare in forza del presente contratto da parte del conduttore, produrrà la risoluzione del contratto. In ogni caso la parte conduttrice decadrà da qualsivoglia azione od eccezione relativa al presente contratto in difetto del puntuale pagamento e sarà comunque tenuta, in ipotesi non consentita di ritardo, a pagare i canoni, oltre gli interessi al tasso legale, con decorrenza dalle singole scadenze.

7) Il locatore assicura ad oggi la conformita' degli impianti e la regolare licenza di abitabilità, consegnando al conduttore le dichiarazioni di conformita' degli impianti prescritte dalla Legge 46/90 e dal D.M. 37/08,

IMTRI sas

di Luciano Triossi & Rina Siboni
V.le della Litica, 15 - 48100 Ravenna
Tel. 0544 408250 Fax 0544 276623
C.F. e P. IVA 01331770394

Luciano Triossi

oltre al certificato di agibilità uso ufficio rilasciato dal Comune di Ravenna. La parte conduttrice dovrà eseguire a sue spese, anche durante il corso della locazione, pena la risoluzione del contratto, l'ordinaria tinteggiatura e tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile locato, quale quella in via esemplificativa agli impianti acqua, luce, gas, sanitari, agli infissi, serrature, chiavi, alla superficie di muri, soffitti, pavimenti, tapparelle e/o tendaggi ecc. Dovrà inoltre eseguire tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie e tutte quelle dipendenti da sua negligenza nell'uso dell'immobile. Dovrà inoltre curare che gli impianti interni siano correttamente utilizzati a regola d'arte in relazione alle norme vigenti ed all'uso previsto. La straordinaria manutenzione rimane a carico del locatore secondo quanto disposto dagli Artt. 1576 e 1609 c.c. . Il conduttore si impegna a restituire l'immobile locato in buone condizioni atto ad essere locato a terzi, ed in ogni caso imbiancato di nuovo e pulito, con gli impianti funzionanti. In particolare, le spese relative all'immobile saranno ripartite tra Conduttore e Locatore secondo la Tabella concordata fra Confedilizia e Sunia – Sicut – Uniat..

8) La parte conduttrice si impegna espressamente a condurre l'immobile in oggetto secondo le regole del buon padre di famiglia, a osservare il regolamento dello stabile, qualora sia emanato, senza causare danni a terzi e a non variare neppure parzialmente o temporaneamente la sua destinazione. E' fatto espressamente divieto, pena la risoluzione del contratto, di sublocare (anche parzialmente), dare in comodato, (anche parzialmente) la cosa locata e/o di cedere ad altri il contratto salvo

IMTRI sas

di Luciano Triossi & Rina Siboni
V.le della Lirica, 15 - 48100 Ravenna
Tel. 0544-408250 Fax 0544 276623
C.F. e P. IVA. 01381770394



autorizzazione scritta della parte locatrice esclusa qualsivoglia altra forma di prova.

9) La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata ed e' direttamente responsabile verso la locatrice o i terzi dei danni causati nell'uso dell'immobile locato e dei relativi impianti, anche se provocati da propri dipendenti. Previa richiesta della parte locatrice e concessa la disponibilita' dalla parte conduttrice , durante la locazione la locatrice avra' il diritto di visitare i locali affittati per accertarne il buon uso e la legittima destinazione. La conduttrice accetta i locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, impegnandosi ad ogni effetto a non compiere all'interno dell'immobile lavori edili anche se non avessero bisogno di autorizzazioni di qualsiasi specie. La parte conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, addizione, o miglioria ai locali affittati, senza il preventivo consenso scritto della locatrice che avra' facolta' di ritenerle senza obbligo di corrispondere compenso alcuno, salvo il diritto alla rimessa in pristino.

10) La parte conduttrice esonera espressamente quella locatrice da ogni responsabilita' per danni diretti ed indiretti di qualsivoglia genere che potessero derivare ad essa od a terzi nell'uso dell'immobile.

11) Qualunque modifica al presente contratto puo' avere efficacia solo se effettuato con atto scritto, escluso ogni altro mezzo di prova. Tutte le clausole e i termini del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, in modo che la violazione di ognuna delle clausole comportera' la risoluzione del contratto senza necessita' di ulteriore diffida.

IMTRI sas
di Luciano Triossi & Rina Siboni
V.le della Litica, 15 - 48100 Ravenna
Tel. 0544 408250 Fax 0544 276623
C.F. e P. IVA 0131770394

Luciano Triossi

12) La conduttrice assicurerà per "rischio locativo di incendio e conduzione immobile", gli immobili locati, anche per dolo e colpa grave di dipendenti e per i danni causati al locatore, a terzi, o per reclamo vicini.

13) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice dichiara di ^{prendere domicilio} essere domiciliata in Ravenna Viale Randi n.37 C.A.P. 48124.

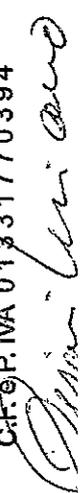
14) Per tutte le controversie concernenti il presente contratto, o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le parti, queste si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione disciplinato dal Regolamento di Conciliazione della Camera di Commercio di Ravenna. In caso di mancata conciliazione, per la medesima controversia, sarà competente un arbitro unico che sarà nominato e deciderà secondo il Regolamento della Camera di Commercio di Ravenna.

15) Saranno a carico della parte conduttrice le spese legali, anche stragiudiziali, che si rendessero necessarie per sue inadempienze al presente contratto. Foro competente è quello di Ravenna.

16) Le spese di registrazione e di bollo del presente contratto sono a carico di ambedue le parti al 50%. I corrispettivi derivanti dal presente contratto sono soggetti ad Iva in quanto il proprietario dichiara di esercitare il diritto di opzione per l'assoggettamento ad Iva del presente contratto, a norma dell'art.10 c.1 nr.8), DPR 633/1972.

17) Il locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

IMTRI sas
di Luciano Triossi & Rina Siboni
V.le della Lirica, 15 - 48100 Ravenna
Tel. 0544 408250 Fax 0544 276623
C.F. e P. IVA 01331770394



Parte locatrice

Parte conduttrice

IMTRI sas

di Luciano Triossi & Rina Siboni
V.le della Lirica, 15 - 48100 Ravenna
Tel. 0544 408250 Fax 0544 276623
C.F. e P. IVA 01331770394

Luciano Triossi
Le parti contraenti, a norma art. 1341 e 1342 c. c., dichiarano di aver letto tutte le clausole del presente contratto e di approvarle ognuna espressamente.

Ravenna, 01.04. 2010

Parte locatrice

Parte conduttrice

IMTRI sas

di Luciano Triossi & Rina Siboni
V.le della Lirica, 15 - 48100 Ravenna
Tel. 0544 408250 Fax 0544 276623
C.F. e P. IVA 01331770394

Luciano Triossi

Per ricevuta
29/03/2010

Luciano Triossi
ELAB. S.p.A. di Zuccheri Eleni & C.
V.le. Libertà, 27 - 48104 Ravenna
Tel. 0544 276000 Fax 0544 408476
P. IVA 01442300300