

Repertorio n. 16/2008



**CONTRATTO DI LOCAZIONE
PER IMMOBILI AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE**

tra le parti sottoscritte

ESSEBI 2002 s.n.c., nelle persone di legale rappresentante: sig GAIDANO
MATTEO e legale rappresentante sig. REGAZZO ITALO, con sede in Carignano
(To), Via Marconi n. 9, P.IVA 08483990019 _____

di seguito denominata **locatrice** _____

e

il Consorzio Valorizzazione Rifiuti 14 (CO.VA.R 14), in persona del suo Direttore
Generale pro tempore Dott.ssa Marina Toso, munita di poteri ex art. 107 D. Lgs
267/2000, con sede in Carignano (To), Via Cagliero, 3/I, P.IVA
07253300011 _____

di seguito denominata **conduttore** _____

Premesso che

- La Essebi 2002 s.n.c. è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Carignano (To),
Via Cagliero nn. 3/d _____

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Foglio 63 n.ro 586 sub. 4; _____

- il Covar 14 si trova nella necessità di reperire un immobile da condurre in
locazione da destinare ad ampliamento della nuova sede consortile; _____

Tutto ciò premesso, la Essebi s.n.c., in persona dei loro legali rappresentanti,
concede in locazione al Covar 14, che accetta, i locali infra descritti all'art. 1 del
presente contratto; _____

1) **OGGETTO del CONTRATTO ed USO**

L'unità immobiliare oggetto del contratto potrà essere adibita esclusivamente ad
uso uffici di servizi. _____



Il presente contratto sarà regolato dai patti e dalle condizioni ivi contenute, dalle norme contenute nella legge 392 del 27.07.1978 e ss.mm. ii, dal codice civile, dai regolamenti comunali e dalle disposizioni prefettizie.

2) DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far data dal 01/09/08 e il contratto sarà tacitamente rinnovato, in mancanza di disdetta, ai sensi dell'art. 28 della legge 392 del 27.07.1978. _____

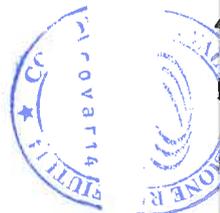
Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, ultimo comma della L. 392/1978, la parti convengono che grave motivo legittimante il recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dei servizi affidati al conduttore. _____

3) CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione viene concordato in € 8400,00/annui (ottomilaquattrocento)+ IVA da pagarsi alla locatrice in n. 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 700,00 (settecento) + IVA cadauna, da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della locatrice. Si precisa che si opta per l'assoggettamento iva ai sensi del DPR n° 633 del 26/10/72 art. 10 comma 1 n° 8. _____

In riferimento all'art. 32 della legge 392/1978 e s.m.i., le parti convengono che, a partire dall'inizio del secondo anno, il canone di locazione sarà soggetto, su richiesta della locatrice, all'aggiornamento annuale in ragione della variazione del



75% dell'indice ISTAT alle scadenze e con le modalità previste dalla citata legge 392/1978 e s.m.i. _____

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver pagato i canoni scaduti. _____

Per quanto concerne gli oneri accessori (quali spese di riscaldamento, spese condominiali, acqua potabile, energia elettrica e quante altre insorgende ed occorrente) gli stessi dovranno essere pagati dal conduttore direttamente all'ente erogante. _____

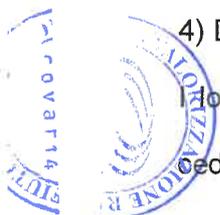
4) DESTINAZIONE DEI LOCALI

I locali sono concessi in locazione per il solo uso uffici di servizi con divieto di cedere ad altri il contratto e di sublocare l'immobile senza il preventivo consenso scritto della locatrice, fatto salvo il disposto dell'art. 36 della legge 392/1978. Il conduttore si riserva la facoltà di sublocare parte dei locali ad altre attività garantendo comunque in prima persona l'osservanza dei patti sottoscritti in quanto l'eventuale sublocazione è subordinata al rapporto esistente tra i contraenti della presente scrittura. _____

5) STATO DEI LOCALI – INNOVAZIONI

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali concessi in locazione e di averli riscontrati adatti all'uso convenuto; si impegna altresì, al termine della locazione, a restituire l'immobile nello stesso stato in cui l'ha ricevuto. _____

Viene consegnato insieme ai locali anche un condizionatore, posizionato sulla porta di ingresso, di cui si allega foto, sarà onere del conduttore provvedere alla relativa manutenzione. _____



La parte locatrice provvederà a proprie cure ad eseguire tutti i lavori ed interventi necessari per ottenere l'agibilità dei locali affittati, rispettando tutte le norme vigenti e procurandosi tutti i necessari permessi, concessioni ed autorizzazioni. Le relative spese saranno documentate al conduttore che provvederà al rimborso ____

La parte conduttrice potrà installare un'insegna in posizione dal concordarsi nelle parti comuni dello stabile e fatti salvi i diritti dei terzi. _____

La parte conduttrice potrà realizzare modifiche, opere di manutenzione, miglioramenti, addizioni, previo consenso scritto da parte della locatrice. _____

In caso di miglioramenti il conduttore avrà diritto a ricevere dalla locatrice un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna _____

In caso di addizioni, il conduttore avrà diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza danno per l'immobile, salvo che la locatrice preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso ovvero nel caso in cui le addizioni non siano separabili senza nocimento dell'immobile e ne costituiscano un miglioramento, la locatrice corrisponderà al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. _____

Il conduttore dovrà provvedere alle riparazioni di ordinaria manutenzione, mentre la straordinaria manutenzione graverà sulla locatrice. _____

6) INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Le parti convengono espressamente che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, entro i termini concordati, costituisce motivo di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.. _____

7) ISPEZIONE E OPERE DI MANUTENZIONE





La locatrice potrà, in qualunque momento, ispezionare o fare ispezionare i locali concessi in locazione. _____

Se nel corso della locazione, l'immobile abbisognasse di riparazioni che non possano differirsi sino al termine del contratto, il conduttore dovrà tollerarle anche ove importino privazione del godimento di parte della cosa locata. Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione, o comunque per un periodo superiore a venti giorni, il conduttore avrà diritto ad una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni ed all'entità del mancato godimento. _____

8) OBBLIGHI DELLA LOCATRICE

La locatrice garantisce la regolarità dell'immobile per quanto attiene la normativa edilizia (agibilità, idoneità dei locali all'uso destinato), la sicurezza degli impianti, la certificazione energetica e la certificazione per i materiali utilizzati dalla stessa locatrice in fase di predisposizione delle opere. _____

Qualunque onere derivante da irregolarità in quanto sopra elencato, sarà a carico della locatrice. _____

La locatrice dovrà, ai sensi del DM n. 37/2008, fornire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (es. gas, energia, caldaia, cancelli, sanitari ecc) installati nell'immobile concesso il locazione. _____

Ove alla data di inizio della locazione (stabilita all'art. 2 del presente contratto), la locatrice non fosse in possesso delle autorizzazioni e provvedimenti di cui sopra e non avesse attivato le procedure per ottenerli, ovvero ove sussistessero irregolarità in ordine a quanto sopra elencato, l'efficacia del presente contratto sarà sospesa sino al momento della regolarizzazione. _____

Per il medesimo caso, la locatrice accetta sin d'ora, oltre che la condizione di cui al precedente capoverso, di versare al conduttore, sino alla data di regolarizzazione, la maggior somma eventualmente da quest'ultimo affrontata a titolo di canone di locazione ed oneri accessori per la conduzione di altri locali da adibire a propria sede. _____

9) ESONERO di RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che dovessero derivare da fatto, doloso o colposo, compiuto dai dipendenti del conduttore e da ogni responsabilità per i danni derivanti da eventuali sospensioni dei servizi; si impegna inoltre a non utilizzare i locali in modo da arrecare danni ad altri. _____

9) VISITA DELL'IMMOBILE

Qualora la locatrice intenda vendere l'immobile, o in caso di intervenuta disdetta del rapporto di locazione, il conduttore, entro sette giorni dalla richiesta, dovrà permettere la visita dell'immobile almeno 2 giorni la settimana da concordare tra le parti, nei seguenti orari: dalle 9 alle 12 e dalle 15 alle 16; _____

10) CAUZIONE

Il conduttore verserà alla locatrice, entro 5 gg. dalla stipula del contratto, a titolo di deposito cauzionale la somma di € 1400,00 (millequattrocento, pari a due mensilità), a garanzia dell'esatta osservanza di tutti gli obblighi contenuti nel contratto di locazione. Tale cauzione verrà restituita al termine della locazione, senza interessi legali. _____



11) ELEZIONE DI DOMICILIO

Ad ogni effetto del presente contratto, compresa l'eventuale notificazione di atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio nei locali siti a Carignano in Via Cagliari 3/I e 3/L.

12) SPESE DI CONTRATTO

le spese del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi, nonché delle quietanze e le relative tasse sono a carico della parte conduttrice nelle misura prevista dalle leggi vigenti. _____

La registrazione verrà effettuata dal conduttore ponendo a carico della locatrice il 50% delle relative spese scalandole dal primo canone utile.

13) In data odierna si concorda che se la parte conduttrice decidesse di acquistare i locali sottocitati di proprietà della locatrice, le cifre di vendita (esclusa IVA) saranno:

- F. 63 n° 586 sub. 4 € 255.000,00 (locale al I p.f.t. oggetto di nuova locazione)
- F. 63 n° 586 sub. 6 € 305.000,00 (locale magazzino al p.t.)
- F. 63 n° 591 sub. 4 € 255.000,00 (locali al p.f.t. con ubicazione dell'ufficio del presidente)
- F. 63 n° 593 sub. 3 € 280.000,00 (locali al I p.f.t. con ubicazione dell'ufficio del direttore)

Tali cifre saranno valide per un anno dalla data odierna.

Carignano, **16 LUG. 2008**

La LOCATRICE

Essebi 2002 s.n.c.

[Handwritten signature of the landlord]



II CONDUTTORE

Covar 14

[Handwritten signature of the tenant]

Al sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., i contraenti dichiarano di avere letto ed approvato gli artt. 2,3,5,7,9, 10, 11, 14

La LOCATRICE

Essebi 2002 s.n.c.

[Handwritten signature of the landlord]



II CONDUTTORE

Covar 14

[Handwritten signature of the tenant]



~~IL DIRETTORE~~
IL FUNZIONARIO
Rita Scopanova Millo
[Handwritten signature]

Registrato a MONCALIERI IL 17 LUG. 2008
al n° 4006 serie M
con € Centoventisei/35

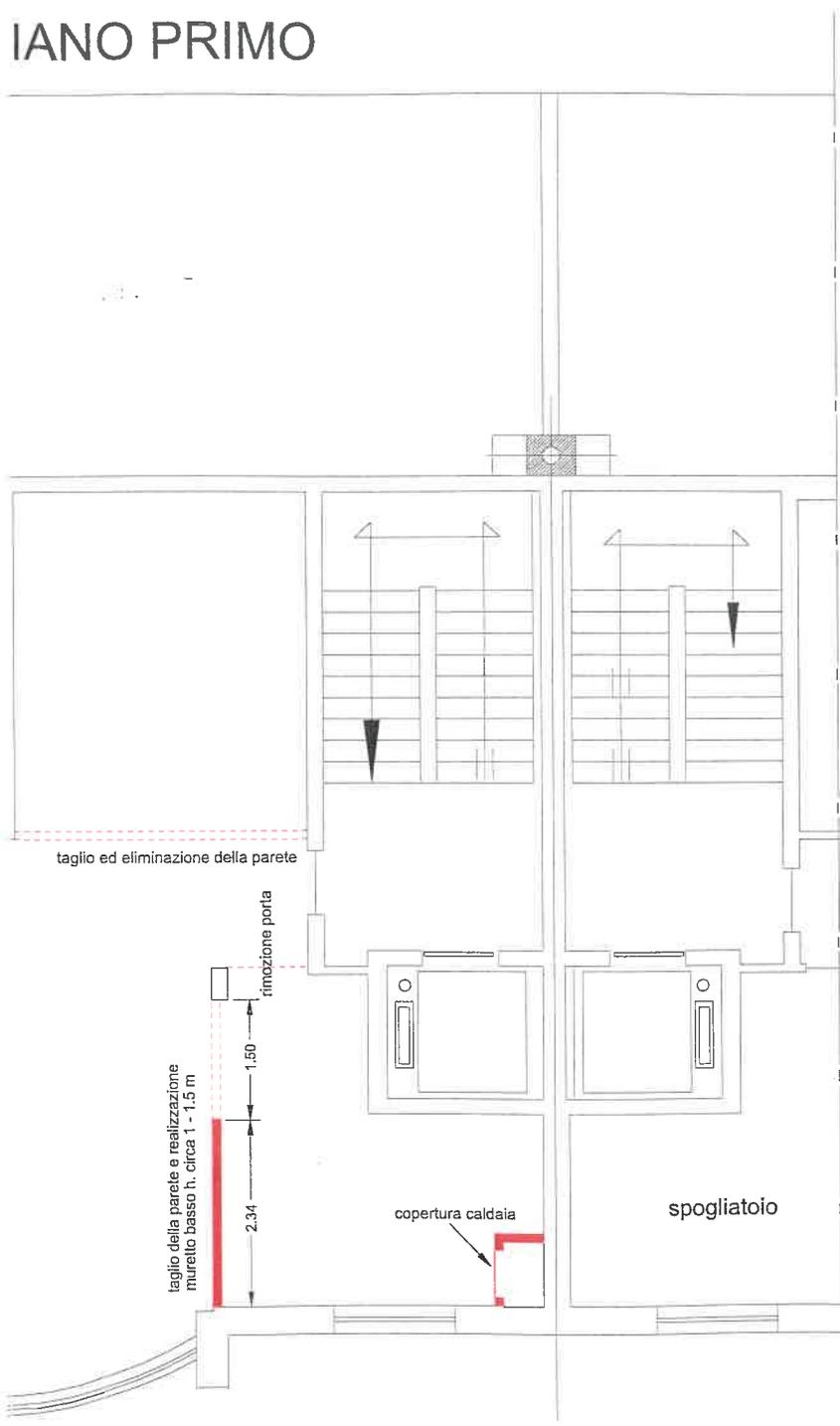


IANO PRIMO

Handwritten signature or initials in blue ink.

ALLEGATO ALL'ATTO N° 10006
SERIE A DEL 17/02/08

~~IL DIRETTORE~~
~~IL FUNZIONARIO~~
Rita SCOGNAMILLO
Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.