



TASSATO 1 ANNO

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

la **Fondazione Varrone Cassa di Risparmio di Rieti**, con sede legale in Rieti, alla Via dei Crispolti n. 22, cod. fisc. 90012780574, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Dott. Antonio Valentini, nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ e domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione Varrone, appositamente autorizzato alla stipula del presente contratto da delibera del Consiglio di Amministrazione;

di seguito denominata "parte locatrice"

E

la **Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rieti**, con sede legale in Rieti, alla ~~Via Citta' n. 73~~ ^{Piazza Vittorio Emanuele II, 17}, cod. fisc. e partita iva 90072510572, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Ing. Antonio Miluzzo, nato ~~XXXXXXXXXXXX~~ appositamente autorizzato alla stipula del presente contratto con provvedimento n. 1/3 del 30/11/2015;

di seguito denominato "conduttore"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Oggetto

- 1.1. La parte locatrice, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione ad uso esclusivo di uffici al conduttore, che accetta, la porzione del piano I° con affacci su Via Alemanni e sui cortili interni e aventi accesso dalla scala principale B1 e dalla scala secondaria B3, evidenziata con colorazione verde nella planimetria di cui all'allegato A, e i locali accessori posti nel mezzanino a quota +3.55, con affaccio su Via Alemanni e accesso dalla scala secondaria B3, evidenziati con colorazione in verde nella planimetria di cui all'allegato B, del complesso edilizio denominato "Palazzo Dosi", sito in Rieti alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 17, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Rieti alla Sezione RI, foglio 86, particella 379 sub 70/parte. Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto della presente locazione e di averli accettati nello stato di fatto e alle condizioni specificate nei successivi punti 1.2, 1.3 e 1.4.

1

1.2. La Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rieti in qualità di nuovo "conduttore" in subentro del precedente contratto di locazione sottoscritto dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rieti in data 3 giugno 2013, prende atto degli impegni assunti dalle precedenti Parti in sede di stipula iniziale e in particolare delle modalità di ripartizione dei costi per la esecuzione dei lavori di separazione della porzione oggetto del presente contratto con la restante parte in locazione alla Sabina Universitas. Prende atto altresì delle modalità concordate di gestione dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione in comunione con i restanti locali al piano primo come regolato e specificato nel successivo art. 6.

1.3. La Fondazione Varrone prende atto dell'accordo con il quale la Sabina Universitas, che ha in locazione la restante porzione del piano I°, ha concesso al conduttore la possibilità di utilizzare per le proprie attività, limitatamente a due pomeriggi settimanali, la sala convegni e gli spazi di servizio posti all'interno della porzione di piano ceduta in locazione alla Sabina Universitas.

1.4. La parte locatrice garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitarne il libero godimento.

Art. 2 Destinazione

2.1. L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso uffici e servizi accessori e sarà utilizzato come sede istituzionale della Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rieti e dello stesso Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rieti nonché di altri soggetti giuridici di diretta emanazione dello stessa Fondazione, finalizzati alla rappresentanza e alla formazione dei propri soci.

2.2. La parte locatrice garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il conduttore intende destinarlo, anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie. *IL CONDUTTORE DICHIARA DI AVER RICEVUTO LE INFORMAZIONI E LA DOCUMENTAZIONE, COMPRESA DELLO STATO, RELATIVA ALL'ADESIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI*

2.3. La parte locatrice garantisce che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti e, in particolare del DPR n. 380 del 06.06.2001, e successive modificazioni e integrazioni e del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22.01.2008.

2.4. In particolare, la parte locatrice garantisce che le uscite di sicurezza del fabbricato relative al 1° piano oggetto del presente contratto, sono proporzionate ad una presenza massima di 100 persone.

 2 

Art. 3 Durata

3.1. La locazione dell'immobile ha durata di sei anni con decorrenza dal 01 febbraio 2016. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, ai sensi della L. 392/78, e successive modificazioni, in mancanza di disdetta da formularsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza.



3.2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti contraenti redigono un verbale di riconsegna sullo stato conservativo dei locali e degli impianti che il conduttore s'impegna a riconsegnare in buono stato locativo. Il conduttore è, comunque, esentato dalla rimessione in pristino dei locali.

3.3. In caso di ritardo nella restituzione dell'immobile, il conduttore dovrà, ai sensi dell'art. 1591 c.c. e salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento del maggior danno, corrispondere alla stessa un indennizzo pari al canone di locazione così come convenuto ai successivi artt. 5.1 e 5.2 da corrispondersi con le modalità di cui allo stesso art. 5.1.

Art. 4 Recesso

4.1. Dopo il primo rinnovo tacito del presente contratto, il conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto stesso, per giusta causa, dandone comunicazione al locatore a mezzo di lettera raccomandata a/r, con un preavviso di almeno sei mesi.

Art. 5 Canone di locazione.

5.1. Il canone mensile di locazione viene fissato in €. 1.200,00 (euro mille-duecento), da corrispondersi in rate mensili posticipate, con scadenza il giorno cinque di ogni mese.

I canoni verranno versati a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente che verrà indicato dalla parte locatrice all'interno di ogni ricevuta mensile

5.2. Le parti convengono, secondo quanto disposto dall'art. 32 della L. 392/78 e successive modifiche e/o integrazioni, che il canone di locazione di cui al precedente art. 5.1 sia, su richiesta della parte locatrice, aggiornato annualmente nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione in aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT verificatesi nell'anno pre-

cedente prendendo come riferimento il mese di novembre di ogni anno. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta della parte locatrice.

Art. 6 Oneri accessori

6.1. In rapporto alla superficie concessa in locazione, il conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

6.2. Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese condominiali e/o comuni nonché le spese previste dall'art. 9 della L. 392/78, dal Codice Civile, da ogni altra disposizione di legge e dagli usi e consuetudini vigenti nella provincia di Rieti. Le relative somme verranno corrisposte dal conduttore alla parte locatrice, a semplice richiesta, con cadenza semestrale.

6.3. I costi di gestione dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione, in rapporto alla superficie concessa in locazione, saranno ripartiti e corrisposti con modalità concordate.

Art. 7 Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

7.1. Il conduttore avrà la facoltà di effettuare, a propria cura e spese, modifiche interne delle unità immobiliari oggetto del presente contratto per rendere le stesse adeguate alle proprie specifiche esigenze solo se preventivamente autorizzato dalla parte locatrice.

Al fine di ottenere tale autorizzazione, il conduttore dovrà sottoporre alla parte locatrice il progetto relativo a tali lavori.

La parte locatrice potrà, di volta in volta, pattuire per iscritto un obbligo di riduzione in pristino in capo alla parte conduttrice per i lavori eventualmente autorizzati.

7.2. La parte locatrice fin d'ora autorizza il conduttore a sottoscrivere e presentare eventuali progetti e pratiche ai competenti Enti finalizzate al rilascio delle autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori di cui al precedente punto 7.1 così come approvati dalla parte locatrice stessa.

7.3. Le parti pattuiscono che alla cessazione della locazione le eventuali migliorie, addizioni, modifiche e riparazioni effettuate nel rispetto del precedente punto 7.1 e del contratto tutto, possano, a semplice richiesta, rimanere acquisite alla parte locatrice senza che questa debba pa-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

gare i rimborsi e/o le indennità di cui agli artt. 1592 e 1593 Codice Civile.

Art. 8 Manutenzione

- 8.1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.
- 8.2. Le attività di manutenzione verranno condotte dal conduttore secondo le linee guida della manutenzione ordinaria concordate con la parte locatrice.
- 8.3. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto dalle parti saranno a carico della parte locatrice.

Art. 9. Assicurazione

- 9.1. Il conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e alla parte locatrice, comunque riconducibili al conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica, ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del conduttore.

Art. 10 Stato dell'immobile

- 10.1. Il conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Art. 11 Diritto di prelazione in caso di nuova locazione

- 11.1. E' riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 40 L. 392/78.

Art. 12 Modifiche

- 12.1. Nessuna modifica al presente contratto potrà essere apportata o provata se non per iscritto.

5



Art. 13 Controversie

13.1. Ogni controversia inerente alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Rieti.

Art. 14. Registrazione

14.1. Tutti gli oneri inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi compresa la sua registrazione, sono a carico delle parti in misura pari al 50% per ciascuna di esse.



Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ., le parti approvano specificamente per iscritto i seguenti articoli:

art. 1 (oggetto), art. 2 (destinazione), art. 3 (durata), art. 4 (recesso), art. 5 (canone di locazione), art. 6 (oneri accessori), art. 7 (modifiche, miglioramenti, addizioni e insegne), art. 8 (manutenzione), art. 9 (assicurazione), art. 10 (stato dell'immobile), art. 11 (diritto di prelazione in caso di nuova locazione), art. 12 (modifiche), art. 13 (controversie), art. 14 (registrazione).

Per quanto non convenuto espressamente, le parti fanno riferimento alla L. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Allegati:

- A: planimetria uffici e servizi oggetto di locazione.
- B: planimetria locali accessori mezzanino Q. +3.55

Rieti, li 28 gennaio 2016

Letto, confermato e sottoscritto.

La parte locatrice

FONDAZIONE VARRONE
CASSA DI RISPARMIO DI RIETI
IL PRESIDENTE

Il conduttore



Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Territoriale



AGENZIA
DELLE ENTRATE
UFFICIO DI RIETI

Registrato il **26 FEB. 2016** Serie **3T** al n. **551**
Corrisposte **€ 288,00** f. **€ Ducentot**
Lira _____ Per trasmissione
Lira _____ Per I.M.V.I.M.

IL DIRETTORE UFFICIO TERRITORIALE
Maurizio Porcelli
Il Capo Team 1
Maria Luisa M...
Maria Luisa M...



