

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

L'Ing. Enrico Levizzani, nato a Carpi (MO) il 18.06.1954, il quale interviene nel presente atto, non in proprio, ma in qualità di Direttore di **Agenzia per la mobilità e il trasporto pubblico locale di Modena S.p.A.**, anche "aMo", con sede a Modena, via Cesare Razzaboni 80, agli effetti del presente atto domiciliato presso la citata sede di aMo, il quale interviene in forza dei poteri attribuiti al Direttore dall'art. 23, terzo comma, lett. g), dello Statuto di aMo di seguito "*parte locatrice*",

e

L'Ing. Domenico Grispino, nato a Modena il 7.01.1954, domiciliato per la carica presso il Consorzio Attività Produttive – Aree e Servizi, il quale interviene ed agisce nell'atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza del **Consorzio Attività Produttive – Aree e Servizi**, con sede in Modena, Strada S'Anna 210 – codice fiscale n. 80009350366, anche Consorzio, in qualità di Direttore del Consorzio stesso, autorizzato dall'art. 29 del vigente Statuto consortile, nonché dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 38 del 22.06.2009, esecutiva ai sensi di legge, di seguito "*parte conduttrice*",

convengono e stipulano quanto segue

art. 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta parte dell'immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione sito in Modena, Strada S'Anna 210, censita al N.C.E.U del Comune di Modena Fg. 74 mappale 47 sub. 3 e, più precisamente, i locali posti al primo e secondo piano di circa 489,75 mq. – di cui 395,00 mq. ad uso ufficio al primo piano e 94,75 mq. ad uso archivio al secondo piano, nonché l'uso di un posto auto, meglio identificati nelle planimetrie sub A), B) e sub C) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto (doc. n. 1).

Art. 2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione esclusivamente ad uso ufficio ed archivio. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata per iscritto dalla parte locatrice.



[Handwritten signature in blue ink]
[Handwritten signature in blue ink]

Art. 3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, nè cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 4) La locazione ha la durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dal 1 giugno 2010 e termine il 31 maggio 2016. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma, L. n. 392/78, con preavviso di mesi sei, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza contrattuale i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 15 - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € **22.618,36** (ventiduemilaseicentodiciotto/36) annue, oltre IVA al 20%, da pagarsi in **rate trimestrali anticipate di € 5.654,59** oltre IVA 20%, entro il primo mese del trimestre di riferimento e precisamente: 31 gennaio, 30 aprile, 31 luglio, 31 ottobre, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice. Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Il conduttore assume altresì a proprio carico le spese condominiali (cfr. doc. n. 2), corrispondenti alla quota millesimale di 156,17/1.000, per un importo annuale di

€ 1.000,00 (mille/00) e le spese energetiche per un importo annuale forfettario per il 2010 di € 7.878,00 (settemilaottocentosettantotto/00). A partire dal 1 gennaio 2011 le spese energetiche saranno corrisposte alla parte locatrice, in rate semestrali, sulla base dei consumi rilevati dai misuratori installati a cura della parte locatrice stessa.

Art. 6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Art. 7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà in mora automaticamente la parte conduttrice; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 8) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

La parte locatrice nel corso del 2010 si impegna a realizzare a propria cura e spese i lavori di riqualificazione energetica della palazzina uffici consistenti nell'installazione di un inverter nell'UTA trattamento aria, sostituzione servocomandi serrande aria e termostati regolazione temperature, installazione di rilevatori di presenza per accensione illuminazione uffici, rinnovo della centralina comando con inserimento orologio programmabile ed installazione di misuratori di consumi energetici in ogni piano.

Art. 9) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da

ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

Art. 10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art. 11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 12) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

Art. 13) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Art. 14) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

Art. 15) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole,



questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla L. n. 108/96.

Art. 16) Le parti espressamente convengono che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 17) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 18) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

Art. 19) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art. 20) Qualunque variazione o modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

Art. 21) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà il Tribunale di Modena.

Art. 22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. n. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Art. 23) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della L. n. 675/96 e s.m.e.i., la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Letto, confermato e sottoscritto in *Modena il 19/05/2010.*

per **aMo S.p.A.**

per **Consorzio Attività Produttive –**

Aree e Servizi

Il Direttore

Enrico Levizzani



Il Direttore

Domenico Grispio



La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola misura interessi moratori; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9, 10 e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 14 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 15 (penale ed interessi di mora); 16 (imputazione nei pagamenti); 17 (elezione di domicilio); 21 (foro competente).

Letto, confermato e sottoscritto in *Modena il 19/05/2010*

per **aMo S.p.A.**

per **Consorzio Attività Produttive –**

Aree e Servizi

Il Direttore

Enrico Levizzani



Il Direttore

Domenico Grispio

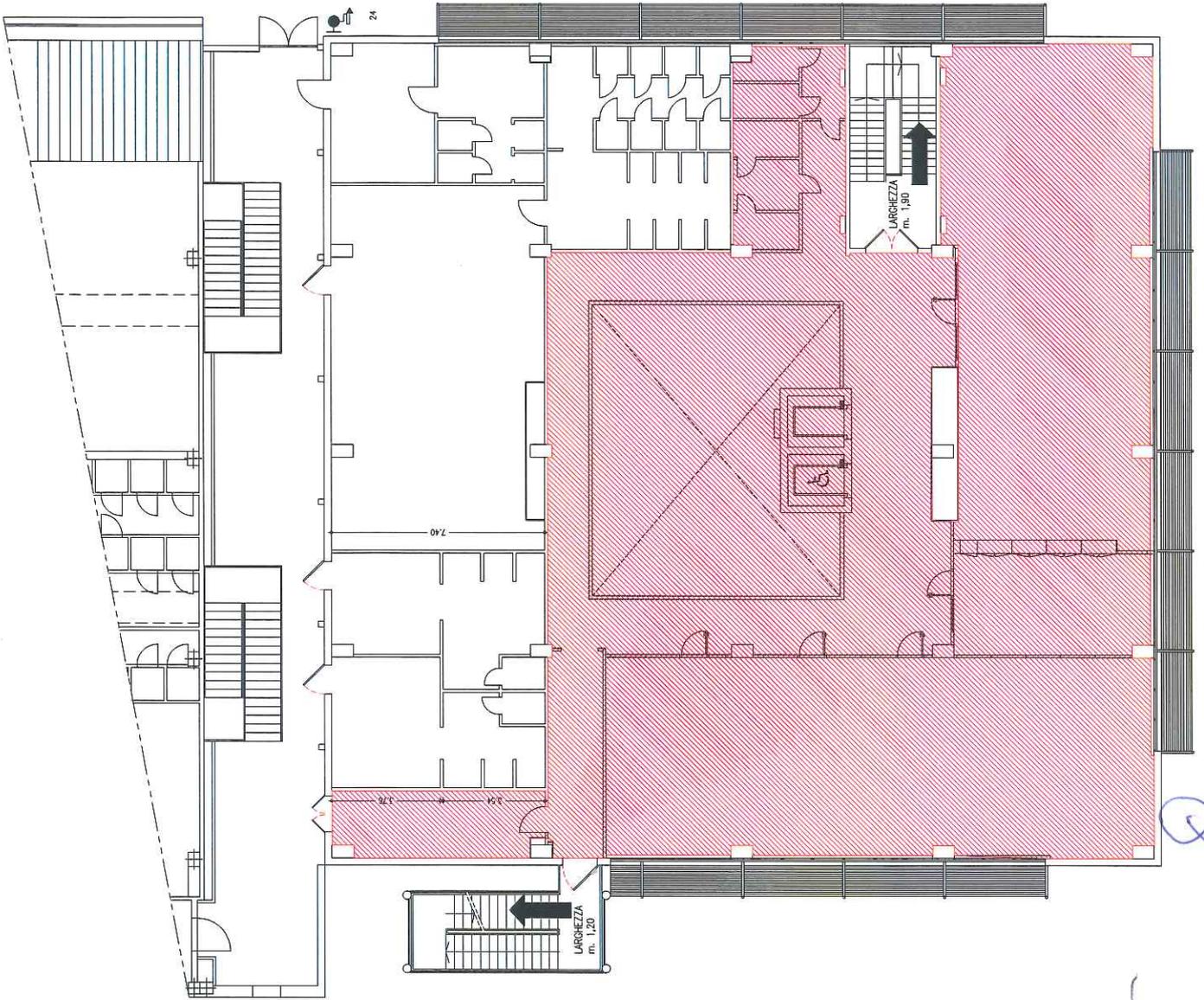


Allegati:

- 1) Planimetrie sub A), B) e C);
- 2) Planimetria parti comuni.



1.
SUB A)



PIANO PRIMO

1.
SUB c)

OFFICINE

RIMESSE

UFFICI

Parcheggio riservato

Deposito cicli e motocicli

ACCESSO

ACCESSO

ACCESSO

STRADA S. ANNA

VIA BASILE

VIA MARANESI

AC/DC

