

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge,

TRA

La società "ELBE IMMOBILIARE S.r.l. Unipersonale", con sede in Roma, [REDACTED] in persona del Legale Rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di agire per la predetta società, in seguito denominata "LOCATORE"

E

COLLEGIO IPASVI RIETI, con sede in RIETI, Via CINTHIA, 51 C.F. 80020490571, in persona della Presidente sig.ra FELICIA STAGNO, nata ad [REDACTED] la quale dichiara di agire per il predetto Collegio, in seguito denominato "CONDUTTORE,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Il locatore affitta al conduttore l' immobile della superficie di circa mq.110, sito in Rieti, Via Mercatanti n. 5, plesso Centro Commerciale "PERSEO", meglio identificato in planimetria, allegata al presente, contornata da colore giallo per svolgervi esclusivamente l'attività di "COLLEGIO PROFESSIONALE" distinto al N.C.E.U., SEZIONE RI



ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
UNIPERSONALE

IL PRESIDENTE
(Felicia Stagno)



84 9831,53
FOGLIO 85 PART 652 SUBCAT. C1, RENDITA CAT. VANI.

ART.2 - La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 15/02/2017 fino al 14/02/2023 e sarà tacitamente rinnovabile per altro sessennio qualora una delle parti contraenti non dia disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R., da recapitarsi all'altra almeno 06 (SEI) mesi prima della scadenza naturale del contratto.

IL conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7^ comma della Legge 392/78

ART. 3) Il canone di locazione annuo, viene concordato e fissato in Euro 9000,00 (novemila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 750,00 (settecentocinquanta/00), entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese, da pagarsi con bonifico bancario presso [REDACTED]

[REDACTED] intestato a "ELBE IMMOBILIARE S.r.l.", Saranno a carico del conduttore gli oneri accessori e condominiali a partire dalla consegna, in questa sede determinate in euro 120,00 (centoventi/00), da pagarsi entro il 5 di ogni mese con bonifico bancario presso la banca [REDACTED] in

[REDACTED] intestato ad ELBE IMM.RE S.r.l., salvo conguaglio annuale da pagarsi o restituire in caso di credito del conduttore entro 15 giorni dall'approvazione del bilancio sempre con bonifico bancario. Si precisa che tali somme vengono incassate dalla Elbe imm.re

ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
UNIPERSONALE

Felicia S.igno



per conto del condominio "CENTRO COMMERCIALE DIREZIONALE PERSEO" [REDACTED] di via Mercatanti n.5 regolarmente costituito.

Il mancato pagamento, anche parziale del canone di locazione e/o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione d'uso dei locali produrranno ipso - jure la risoluzione del contratto di locazione per colpa del conduttore fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore a norma dell'art. 1456 del C.C.. Resta inteso che il pagamento del canone di locazione, degli oneri accessori e di quant'altro dovuto in forza del presente contratto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il diritto di successivo e separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

ART 4) Le parti di comune accordo stabiliscono che il canone di locazione verrà assoggettato alla rivalutazione monetaria a partire dall'inizio del 2° anno nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, nei dodici mesi precedenti.

ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
CONV. PERSONALE

[Signature]
IL PRESIDENTE
(Falsia C. 2/2)



ART.5) Il conduttore si impegna ad esercitare, nel locale concesso in locazione, esclusivamente l'attività di "COLLEGIO PROFESSIONALE":

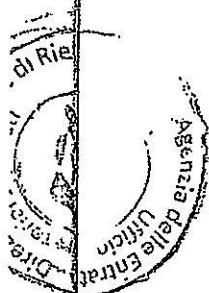
Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34,35 e 37 della Legge 392/78 il conduttore, dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

E' fatto divieto al conduttore di adibire i beni concessi in locazione ad una diversa destinazione, salvo eventuale autorizzazione scritta del locatore.

La destinazione d'uso dell'immobile concesso in locazione non sarà modificabile dal conduttore, al quale sarà, inoltre, fatto divieto di sublocare in tutto o in parte la cosa concessa in locazione ovvero di cedere ad altri il presente contratto di locazione .

ART.6) In merito allo stato ed alla ripartizione interna dei locali, avendo il conduttore particolari esigenze che sono state rappresentate al locatore, le parti espressamente convengono quanto segue:

La ripartizione dei locali al momento di inizio di efficacia del presente contratto, dovrà essere la stessa indicata nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, si allega al presente contratto formandone parte integrante. All'uopo il



ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
CONTRATTO PERSONALE

F. Stagno
IL PRESIDENTE
(F. Stagno)



locatore dichiara che ha conferito incarico a proprio tecnico di fiducia al fine di espletare gli incombeni necessari alla realizzazione di quanto indicato in planimetria. Ogni costo relativo alla progettazione e/o alla realizzazione (a titolo esemplificativo e non esaustivo realizzazione punti luci e prese elettriche siccome indicati nella planimetria allegata)così come ogni eventuale oneri amministrativi sono a carico del Locatore. Resta inteso che per il caso in cui l'ente amministrativo dovesse negare l'autorizzazione e/o, comunque, non autorizzare l'esecuzione dei lavori, il presente contratto sarà inefficace senza che il conduttore possa accampare qualsivoglia pretesa risarcitoria, ad eccezione della restituzione del deposito cauzionale di Euro 1.500,00.

I locali, quindi, verranno consegnati completi di pavimenti, tinta alle pareti,controsoffittature,N.2 servizi igienici di cui n. 1 per portatori di Handicap,così composto: wc e relativa doccetta per handicappati, maniglione e lavabo per handicappati con relative rubinetterie e uno scalda salviette,l'altro composto da: wc, lavabo e relative rubinetterie e 1 scalda salviette, n. 2 scalda acqua e tramezzature interne come da planimetria, impianto elettrico, a norma di legge come da certificazione che si allega al presente contratto , un videocitofono e un termostato, l'impianto di condizionamento e 4 termoconvettori.



ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
UFFICIO PERSONALE

IL PRESIDENTE
(Firma C. G. G.)



Resteranno a carico del conduttore, senza possibilità di chiederne il rimborso le spese dal medesimo sostenute per le trasformazioni ed addizioni espressamente autorizzate per iscritto dal locatore necessarie per la funzionalità dell'attività, le spese per gli allacci alle utenze e per le relative forniture. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità civile e penale per eventuali danni che si venissero a verificare relativamente ai lavori eseguiti dallo stesso. Tutte le opere realizzate dal conduttore non potranno mai essere considerate in conto capitale o come pagamento in conto canoni.

Il conduttore si obbliga a non apportare ulteriori modifiche, innovazioni o migliorie ai locali senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Tutto ciò che il conduttore dovesse fare, a far data dalla sottoscrizione del presente contratto di locazione rimarrà, alla scadenza del contratto, a beneficio del locatore e/o suoi aventi causa, senza rimborso di spese o di altro al conduttore, a meno che, il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato da farsi a cura e spese del conduttore. Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti i lavori effettuati dal conduttore, sono a carico dello stesso, e comunque tutte le innovazioni ed adeguamenti imposti per legge, inerenti all'attività svolta dal conduttore, saranno ugualmente a carico dello stesso

ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
UNIPERSONALE

IL PRESIDENTE
(Felicja Stagno)



ART. 7) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi dipendenti, le norme del relativo Regolamento di Condominio, che dichiara di conoscere ed accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Inoltre, si fa carico di tutti gli oneri e spese, comprese quelle di gestione e del costo dell'Amministratore Condominiale, che dal medesimo Regolamento derivano, nei limiti della propria quota millesimale e non potrà in alcun modo ritardare il pagamento di detti oneri, oltre il termine stabilito dalle vigenti disposizioni.

ART. 8) A garanzia del pagamento dei canoni di locazione, degli oneri condominiali, di gestione e degli eventuali danni, il conduttore versa al locatore una somma pari ad Euro 1.500,00 (millecinquecento/00), a titolo di deposito cauzionale pari a due mensilità. La somma depositata verrà restituita ove non si faccia luogo all'escussione della garanzia entro 60 gg dalla cessazione del contratto e sarà produttiva di interessi legali.

ART. 9) Il conduttore si impegna a consentire al locatore o ai suoi incaricati, tramite preventiva richiesta, l'accesso nell'immobile concesso in locazione, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso.

ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
AMMINISTRATORE PERSONALE

ELBE
AMMINISTRATORE
(Felicja Ciacono)



ART. 10) Il conduttore si impegna a richiedere presso gli Enti competenti, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni e/o concessioni, che per qualsiasi ragione si rendessero necessarie per lo svolgimento della propria attività, saranno altresì a proprie cure e spese gli ulteriori lavori necessari per l'ottenimento dei suddetti pareri e nulla-osta. I pareri e nulla-osta dovranno essere in possesso del conduttore al momento dell'apertura dell'attività. Le parti convengono che motivo di recesso anticipato immediato dal contratto potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

ART. 11) Il locatore sarà esonerato da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi installati o da installare e da eventuali danni recati a terzi per l'esercizio dell'attività che verrà svolta nei locali concessi in locazione.

ART. 12) Il conduttore si impegna a stipulare una o più polizze da consegnare in originale al locatore, a copertura dei rischi incendio e responsabilità civile terzi, con una primaria compagnia di Assicurazione, secondo gli schemi e i capitali assicurati indicati dal locatore stesso da presentare in originale alla stipula del presente contratto.

ELLE IMMOBILIARE S.R.L.
UNIPERSONALE

IL PRESIDENTE
(F. Sciegno)



Art. 13) Tutte le clausole e i termini della presente scrittura privata avranno carattere essenziale e formeranno unico ed inscindibile contesto, sicché, per patto espresso e liberamente accettato, la violazione anche di una soltanto delle obbligazioni suddette, comporterà ipso - jure la

risoluzione immediata della presente scrittura privata e la possibilità per la parte adempiente a richiedere i danni.

ART. 14) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo e le spese di registrazione del presente contratto (nella misura del 50%) e delle eventuali rinnovazioni; a tal fine, il conduttore dichiara di non optare, ai sensi della L. 248/2006 per l'imposizione ai fini I.V.A. della presente locazione. La registrazione del presente contratto è a cura del locatore e si richiede la registrazione annuale.

ART. 15) Per quanto non previsto nel presente contratto si farà riferimento alle norme del C.C. e alle leggi speciali in materia di locazioni.

ART. 16) Per le eventuali controversie che dovessero insorgere durante la durata del presente contratto , sarà competente il Foro di Rieti. Nel caso in cui sia necessario esperire il tentativo di conciliazione lo stesso dovrà essere avviato innanzi ad un organismo di conciliazione presente nel comune di Rieti.

RE IMMOBILIARE S.R.L.
UNIPERSONALE

IL PRESIDENTE
(Folcia Clagno)



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti

gheda n. 1

Scala 1:100

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Rieti
 Via Enrico Mercatanti

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione: RI

Foglio: 85

Particella: 652

Subalterno: 84

Compilata da:

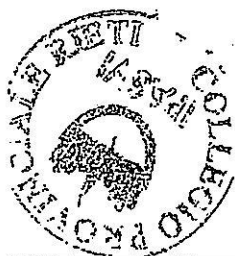
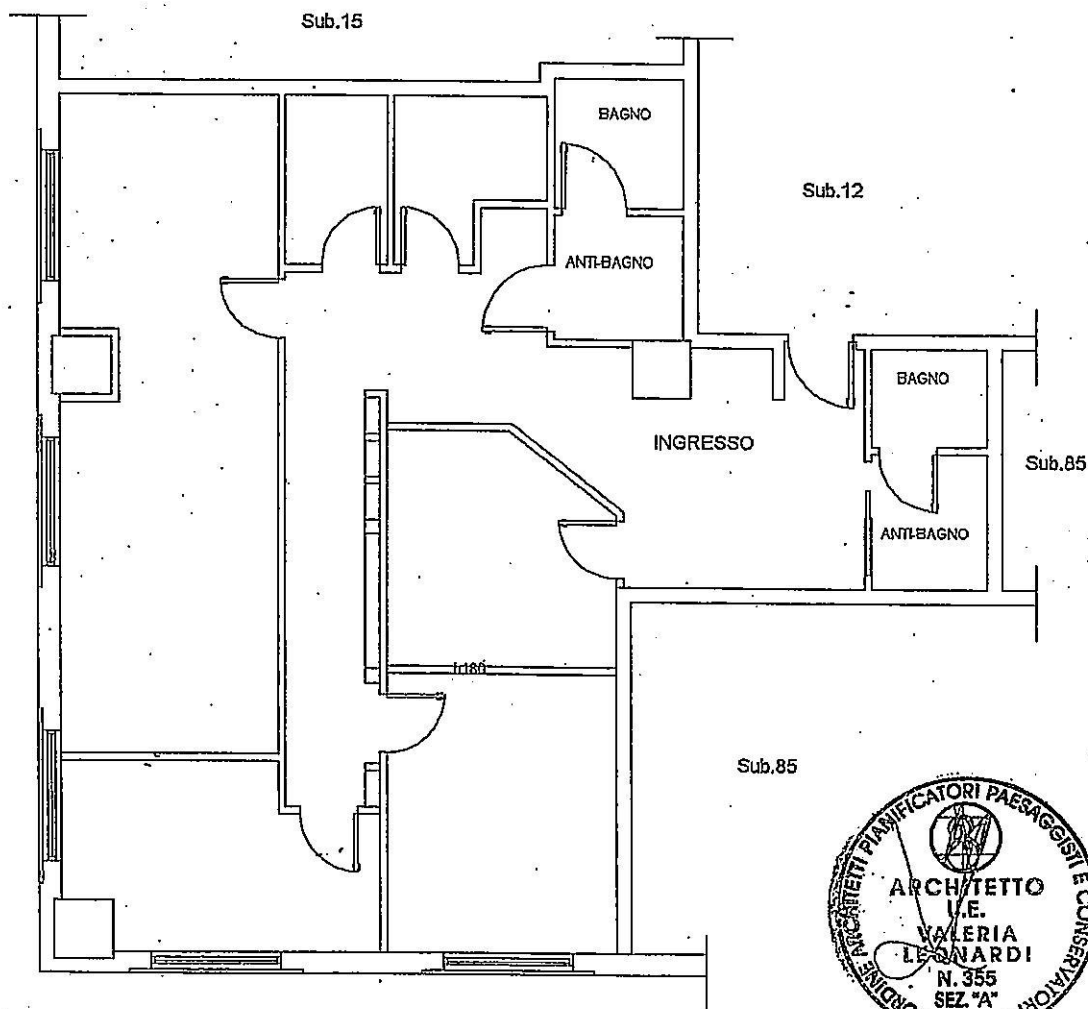
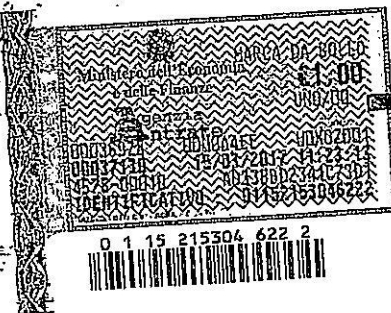
Leonardi Valeria

Isoritto all'albo:
 Architetti

Prov. Rieti

N. 355

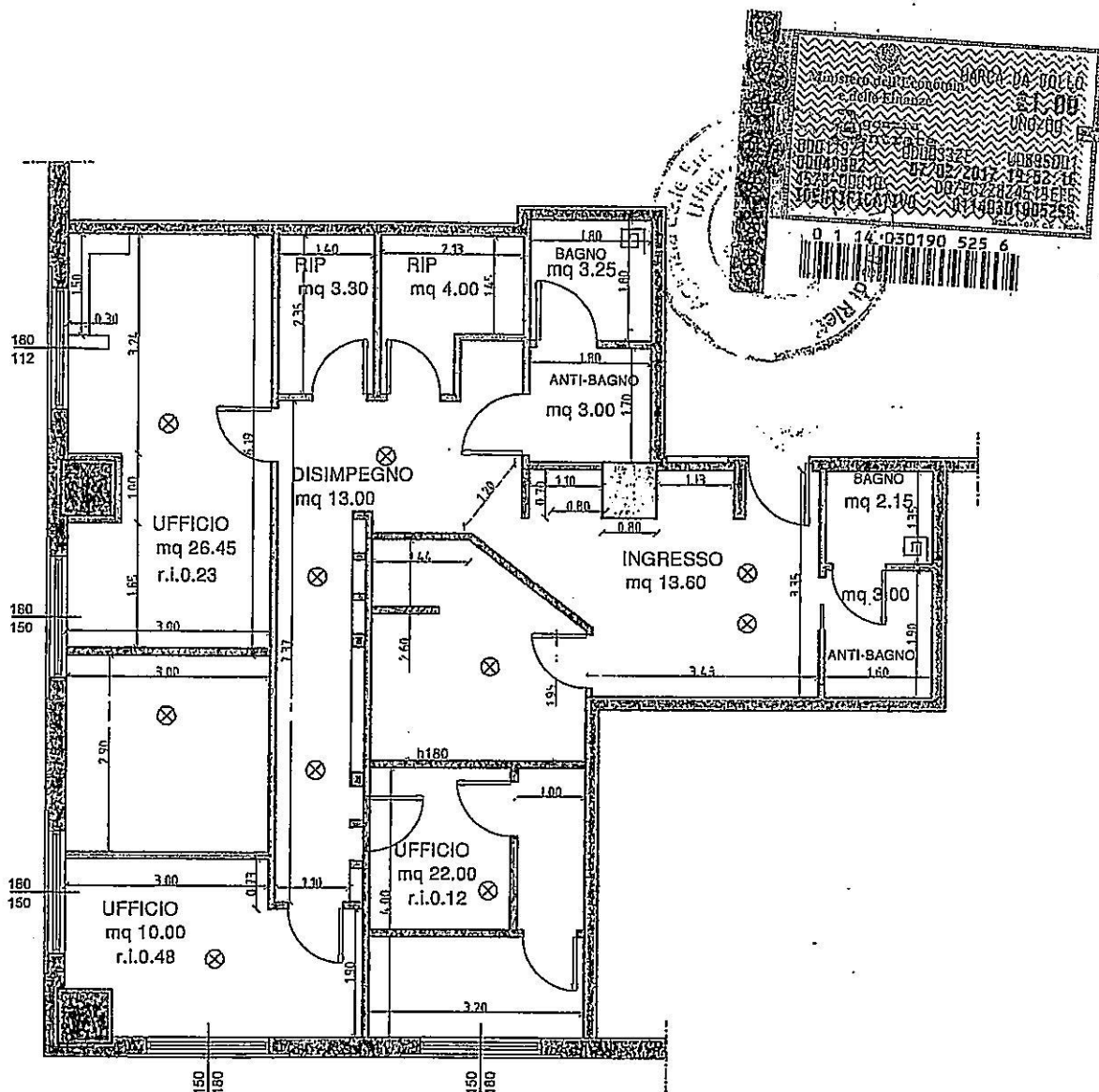
PIANTA PIANO PRIMO
 h=310



Illegible signature
 IL PRESIDENTE
 (Elicia Stagno)

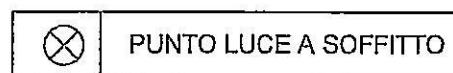
Illegible signature
 ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
 UNIPERSONALE





PIANTA PIANO PRIMO
STATO FUTURO
scala 1:100

LEGENDA



PUNTO LUCE A SOFFITTO



DEMOLIZIONE



RICOSTRUZIONE

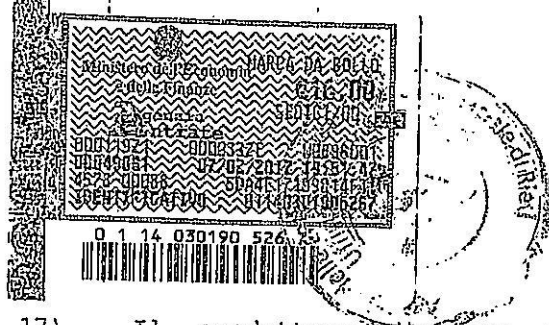
IMMOBILIARE S.R.L.
INTERPERSONALE

F. Stagno
IL PRESIDENTE
(Felicia Stagno)



E' riservata la proprietà di questo elaborato che potrà essere esposto o trasferito a terzi solo dietro autorizzazione scritta





ART. 17) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

ART. 18) Il conduttore ai sensi della Legge 675/96, autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'Amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

ART. 19) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto Concessione di edificazione e licenza di abitabilità. Il locatore dichiara inoltre, che l'immobile è stato costruito seguendo le norme antisismiche vigenti al momento della costruzione e al rilascio della concessione.

Il locatore

[Signature]
ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
UNIPERSONALE



Il conduttore

[Signature]
IL PRESIDENTE
(Felicia Stagno)

A norma degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 dichiarano espressamente di approvarle.

Il locatore

[Signature]
ELBE IMMOBILIARE S.R.L.
UNIPERSONALE
Rieti li 13/02/2017



Il conduttore

[Signature]
IL PRESIDENTE
(Felicia Stagno)
Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Territoriale

AGENZIA
DELLE ENTRATE
UFFICIO DI RIETI

REGISTRATO A 11 5 MAR. 2017
N° 933
Cassa di 31
Costo di 90.00
Euro NOVANTA
IL FUNZIONARIO
M.C. Mancini

