

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

La Soc. _____, con sede legale in _____
Codice Fiscale e Partita I.VA 01282950193 - iscritta al Registro delle Imprese presso la
C.C.I.A.A. di Cremona al n. _____ - in persona dell'Amministratore Unico Sig.
_____ nato a _____, domiciliato per la carica in Crema
(CR) Via San Bernardo n° 2/4, di seguito più brevemente denominata "LOCATORE"

E

_____ con sede legale in _____ -Codice
fiscale n. _____ - Partita. I.VA n. _____ in persona del Responsabile
dell'Area Immobiliare Lombardia Arch. Carlo Alberto MARENGHI nato a Polesine
_____ il _____, domiciliato per la carica in Milano -Via Pindaro n° 29 e
del Direttore della COO/ALT di
_____ domiciliato per la carica in Milano P.zza
_____ più brevemente denominato "CONDUTTORE"
congiuntamente denominate anche le "PARTI"

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Allegati al contratto -

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto gli allegati di seguito indicati:

- All. 1 (planimetria/e dei locali)
- All. 2 (relazione tecnica)
- All. 3 (verbale di consegna e constatazione)
- All. 4 (certificazioni di legge).

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
Arch. C.A. Marenghi



Il Locatore si impegna a consegnare all'atto di sottoscrizione del presente contratto tutte le certificazioni di legge richieste (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, certificato di agibilità, titolo di proprietà, rogito, certificato catastale, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte ex art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46 ecc.) nonché il casellario giudiziario e carichi pendenti.

Le parti, di comune accordo ma ai soli fini della registrazione, non accludono gli allegati 2, 3, 4.

Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore che accetta, l'immobile ad uso commerciale meglio risultante dall'unità planimetria (All. 1) sito in Crema Via Dell'industria della superficie complessiva utile suddivisa in mq 721,63 di superficie coperta oltre a mq 958,76 di superficie scoperta di pertinenza, iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 12, mappale 486, Sub. 510 parte, cat. catastale in corso di definizione.

Il Locatore si obbliga a garantire, per tutta la durata del contratto, il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

Art.3 - Stato dell'immobile concesso in locazione e consegna dei locali -

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso a cui è destinato.

Il Locatore assume a proprio carico l'onere e la spesa di adeguare l'immobile alle norme di Legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo di durata del presente contratto

Art.4 – Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore -

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/07/2007 al 30/06/2013 e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n.392.

Il Locatore, a fronte delle spese sostenute dal Conduttore per adeguare l'immobile alle proprie esigenze, si obbliga a rinunciare, come in effetti rinuncia, ad avvalersi della

facoltà, alla prima scadenza contrattuale, di diniego di rinnovazione del contratto, derogando a quanto previsto dagli art. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sicché il presente contratto, fermo restando la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo art.14 si rinnoverà per altri 6 (sei) anni.

Art.5 - Corrispettivo della locazione – Decorrenza economica -

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 31.250,00 (diconsi Euro trentunomiladuecentocinquanta/00)oltre I.V.A.

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorrerà a partire dal 01/07/2007.

Art. 6 - Aggiornamento ISTAT del canone di locazione -

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

La richiesta del Locatore dovrà pervenire al Conduttore entro e non oltre il termine di scadenza di ciascun anno di locazione. In caso contrario, l'aggiornamento verrà applicato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello in cui la richiesta sia pervenuta, senza che il Locatore possa pretendere la corresponsione di somme arretrate e/o l'applicazione, con criterio moltiplicativo, delle variazioni ISTAT intervenute e non richieste. Le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

Art. 7 - Modalità di pagamento

Il canone verrà pagato in rate trimestrali posticipate di € 7.812,50 oltre I.V.A.(diconsi Euro settemilaottocentododici/50) sul c/c postale intestato a [REDACTED] previa presentazione di fattura, che sarà emessa dal Locatore entro il giorno 5 del mese

successivo la scadenza e inviata al Centro Contabile di Pavia P.za della Posta n. 1 cap. 27100 almeno 15 giorni prima della scadenza prevista.

Fermo restando, in ogni caso, quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, in caso di ritardo di pagamento del canone, Poste Italiane S.p.A., previa apposita nota di preavviso del Locatore, riconoscerà al Locatore stesso un interesse di mora pari al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di due punti percentuali.

Art. 8 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso -

La locazione è ad uso esclusivo del Centro Primario di Distribuzione Recapito di Crema.

Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti.

Le Parti espressamente rinviano alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 9 - Oneri accessori -

Il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc....

Nei casi in cui non fosse possibile provvedere, da parte del Conduttore, in modo diretto agli allacci delle suddette utenze il Conduttore stesso si farà carico dei relativi oneri.

Il pagamento verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della legge 27 luglio 1978, n. 392..

Art. 10 - Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato -

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile locato e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni, previo il consenso scritto del Locatore.

Art. 11 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato -

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione.

Il Locatore, dal canto suo, prende atto ed accetta la particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nell'immobile oggetto del presente contratto, ciò anche ai fini della valutazione del bene all'atto della riconsegna, in particolare con riferimento al deterioramento e consumo del bene, risultanti dall'uso.

Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex art. 1590 codice civile, l'immobile verrà restituito nello stato in cui si trova al momento della riconsegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni dolosamente provocati ed oggettivamente accertati e contestati al Conduttore nelle forme previste, fatto salvo soltanto il ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti.

Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni installate dal Conduttore d'intesa con il Locatore, e non asportate al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

In conformità di quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge.

Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti realizzati e/o installati dal Conduttore, il Conduttore medesimo, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo del relativo importo da quello dovuto per i canoni di locazione, fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 12 Alienazione del bene locato e diritto di prelazione

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

Art. 13 Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile.

Il Conduttore si obbliga ad osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato che siano stati preventivamente portati a sua conoscenza.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso purchè non direttamente imputabili al Locatore medesimo.

Il Conduttore provvederà ad assicurare il bene contro RCT/RCO, rischio incendio - polizza All Risks, inserendo detto immobile negli elenchi del Patrimonio Immobiliare gestito dal Gruppo POSTE ITALIANE coperti da polizza assicurativa globale.

Art. 14 Recesso del Conduttore

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto

dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

Art. 15 Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno dell'immobile per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.

Art. 16 Sublocazione e cessione di contratto

Le Parti espressamente convengono sull'applicabilità del disposto dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, consentendo, comunque al conduttore la libera cessione del contratto, con liberazione del cedente in ordine a ogni responsabilità, in favore di Società collegata, controllata o controllante.

Art. 17 Osservanza di leggi e regolamenti

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'immobile.

Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 18 Spese legali ed oneri fiscali

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 10 comma 1, numero 8 e 8 ter del DPR 26 ottobre 1972 nr. 633 di esercitare attività che conferiscono il diritto alla detrazione dell'imposta in misura inferiore al 25%, salvo diversa successiva comunicazione, con conseguente assoggettamento ad IVA del presente contratto.

Restano a carico del Conduttore e del Locatore in misura uguale le spese di stipula e di bollo se dovuto del presente atto.

Art. 19 Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in Crema viale De Gasperi nr 56/A; il Conduttore presso Poste Italiane S.p.A Filiale di Cremona Via Verdi, 1 Cremona.

Art. 20 Foro competente

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Cremona.

Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n° 9 fogli più l'allegato 1.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data CREMA, 23/05/2007

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli,

dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Stato dell'immobile concesso in locazione; Art. 4) Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del locatore; Art. 5) Corrispettivo della locazione -Decorrenza economica; Art. 6) Aggiornamento ISTAT del canone di locazione; Art. 8) Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso; Art. 9) Oneri accessori; Art. 10) Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato; Art. 11) Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato; Art. 12) Alienazione del bene locato e diritto di prelazione; Art. 13) Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore; Art. 14) Recesso del Conduttore; Art. 16) Sublocazione e cessione di contratto; Art. 20) Foro competente.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Agenzia delle Entrate

CONTRATTI DI LOCAZIONE

.....
Informazioni sui pagamenti predisposti per l'invio

Nome file: ravvcesspraxis-ogliab.con

Codice fiscale del responsabile della trasmissione: [REDACTED]

Codice fiscale intestatario del c/c convenzionato: [REDACTED]

Codice fiscale dell'intestatario dei contratti: [REDACTED]

Data del pagamento: 14/11/2011

Identificativo Cessione: CESSIONEGLIAB

Codice ufficio: R1A - CREMA

Anno registrazione: 2007

Serie registrazione: 3T

Numero registrazione: 251

Sottonumero registrazione:

Importo canone: 32.236,00

Soggetto ad IVA: Soggetto ad IVA

Tipologia soggetto cedente: Locatore

Codice fiscale locatore: [REDACTED]

Data cessione: 17/07/2009

Data fine contratto: 30/06/2013

Oggetto locazione: Locazione imm. strum. con opzione assoggettamento all'IVA

Imposta registro: 67,00

Importo sanzioni: 20,10

Importo interessi: 2,50

Importo corrispettivo: 0,00

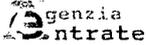
Stato: Predispo. per l'invio

Subentro a seguito di passaggio di proprietà: No

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 11111410275347399
NOME DEL FILE : RCPRAOGL
TIPO DI DOCUMENTO : Esito versamento F24
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	██████████	-----



MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

AGENZIA PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

PROV.

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE 0 1 5 6 5 4 5 0 1 9 2

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

DATI ANAGRAFICI

data di nascita

giorno

mese

anno

sesso (M o F)

comune (o Stato estero) di nascita

prov

comune

prov.

via e numero civico

DOMICILIO FISCALE CREMA

C R VIA DEL COMMERCIO 29

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare 9 7 1 0 3 8 8 0 5 8 5

codice identificativo 6 3

SEZIONE ERARIO ED ALTRO

codice ufficio

codice atto

tipo	elementi identificativi	codice	anno di riferimento	importi a debito versati
F T M Z	0 7 3 T 0 0 0 2 5 1 0 0 0	1501	2017	343,00

FIRMA

SALDO FINALE

EURO | + |

343,00

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

DATA			CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLO
1 7	0 7	2 0 1 7	05728	53420

Pagamento effettuato con assegno

bancario/postale

n.ro

circolare/vaglia postale

tratto / emesso su

cod ABI

CAB

conto corrente bancario n° 827571371005 CIN Q cod. ABI 05728 CAB 53420

CONFORME AL DECRETO DIRETTORE AGENZIA DELLE ENTRATE 29/03/2010 - ITWorking S.r.l. www.itworking.it