

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura redatta in tre originali, le parti:

Finery Distribution S.A.S. di Tony Baldassini e C. con sede a Roma Viale di Villa Massimo 37, partita IVA 00932651003, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Roma N. 00799710587, in persona, del legale rappresentante pro-tempore Amministratore Unico Tony Baldassini nato a Sezze il 15 novembre 1969 domiciliato presso la carica (Locatore);

Ordine Interregionale dei Chimici del Lazio, Umbria, Abruzzo e Molise con sede a Roma Via delle Quattro Fontane, 16, codice fiscale 80422850588, in persona, del legale rappresentante Cinzia Colagrossi, domiciliata presso la carica (Conduttore);

PREMESSO

- che il Locatore è proprietario di unità immobiliare sita in Roma, Via delle Quattro Fontane numero 16, CAP 00184, distinto con la lettera "B", così di seguito distinto al NCEU di Roma Foglio 480, particella 68, sub 12 zona censuaria 1 cat. A/2 classe 4, vani 6, rendita € 2.432,51;
 - che la suddetta unità immobiliare è sottoposta a vincoli ai sensi della Legge n.1089 del 1 giugno 1939, gravanti sull'intero fabbricato per le sue caratteristiche e riguardanti in particolare volumi, colori e linee architettoniche dell'esterno;
 - che è interesse del Conduttore acquisire in locazione l'immobile come definito ed evidenziato nella planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle Parti.
- Tutto ciò premesso, con forza di patto, tra le Parti si conviene e stipula

quanto segue

1) PREMESSE E ALLEGATI – Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.



2) OGGETTO – Il Locatore concede in locazione al Conduttore che, a tal fine, si obbliga a condurre, l'unità immobiliare indicata nella premessa.

Costituiscono oggetto del contratto anche i diritti d'uso delle parti comuni del fabbricato nel quale le unità immobiliari sono situate.

3) USO DEGLI IMMOBILI LOCATI – L'unità immobiliare è concessa in locazione al Conduttore affinché la utilizzi quale ufficio per lo svolgimento delle attività previste dall'oggetto sociale dello stesso Conduttore.

A tal fine il Conduttore è autorizzato ad installare nel locale gli impianti, gli arredi e le attrezzature necessarie, od anche soltanto utili, per lo svolgimento delle proprie attività o dei propri aventi causa.

4) DURATA – La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) e cioè dal 01 novembre 2017 al 31 ottobre 2023 e si rinnoverà tacitamente salvo disdetta da inviarsi a norma del successivo articolo 5.

5) DISDETTA E RECESSO – Rimane convenuto fin d'ora fra le parti che il contratto potrà rinnovarsi per egual periodo. Salvo non intervenga disdetta del contratto da comunicarsi da una delle due parti all'altra mediante lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima della scadenza, il contratto si rinnoverà di sei anni in sei anni.

Dopo il primo rinnovo, se non perviene disdetta entro sei mesi dalla scadenza, con lettera raccomandata, il contratto si intenderà prorogato dello stesso periodo ai sensi dell'art. 28 legge 392/78.

Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal Contratto, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

6) CANONE E DEPOSITO CAUZIONALE – Il canone di locazione è stato concordato tra le parti in euro 28.800,00 (ventottomilaottocento euro virgola zero zero) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di eguale importo di euro 2.400,00 (duemilaquattrocento euro virgola zero zero).

FINERY DISTRIBUTION
Roferella



Il canone mensile dovrà essere corrisposto entro il 5° giorno del mese mediante bonifico bancario, da effettuarsi sul conto corrente IBAN IT 53 K 02008 05195 000101359424 intrattenuto presso Unicredit ed intestato al Locatore .

L'eventuale ritardo nella corresponsione dei canoni, oltre il termine indicato nel precedente capoverso, comporterà, a carico del Conduttore, l'obbligo del pagamento di un interesse moratorio nella misura del Prime Rate ABI, tempo per tempo vigente, maggiorato del 1% (uno per cento), fermi restando tutti gli altri diritti del Locatore.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del presente contratto, il Conduttore ha versato al Locatore in data precedente una cauzione di importo pari a € 6.000,00 (seimila virgola zero zero) che sarà restituita al termine della locazione senza interessi legali.

La fatturazione avrà cadenza trimestrale.

7) AGGIORNAMENTO ISTAT – Il canone rimarrà bloccato per tutta la durata del contratto.

8) ONERI ACCESSORI – Restano a carico del Conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se il Locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il Conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo, fermi restando, in capo al Conduttore, i diritti di cui all'art. 1584 Cod. Civ. A discrezionale richiesta del Locatore, al termine della locazione, il Conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Il Locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24. Le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, Telecom, gas, acqua, asporto rifiuti ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine sono assunte a carico diretto del Conduttore.

9) STATO LOCATIVO – Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato di suo completo gradimento, ed adatto alle attività che intende

FINERY DISTRIBUTION
Ray Miller



svolgere, per come precedentemente dichiarato nonché in regola con la vigente legislazione e si obbliga comunque, qualora siano richieste per lo svolgimento della propria attività, a propria cura e spese, ad adeguare i locali e ad ottenere le autorizzazioni necessarie in relazione all'attività che andrà a svolgere nei locali stessi con riferimento alla normativa vigente e a qualsiasi futura disposizione o legge in materia.

Il Conduttore non potrà apportare modifiche al locale, innovazioni o migliorie, nonché installare nuovi impianti, se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del Locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere e ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal Conduttore. Ogni modifica, innovazione, miglioria o installazione di nuovi impianti approvata, dovrà essere eseguita a norma di legge.

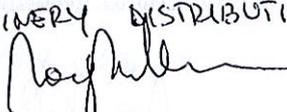
Il Locatore dichiara che l'immobile è idoneo all'uso cui è destinato.

Il Locatore dichiara, inoltre, che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge.

10) CONDOMINIO – Il Conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e di conoscere i relativi regolamenti; conseguentemente si impegna a rispettarne il contenuto normativo, assumendosi diretta responsabilità per le eventuali violazioni da parte sua e suoi aventi causa dei patti in esso contenuti.

11) CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE – La cessione del contratto da parte del Conduttore è espressamente vietata dal Locatore.

12) CUSTODIA DEL LOCALE E RESPONSABILITA' – Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano pervenirgli da fatto doloso o colposo di altri inquilini, del portiere o di terzi in genere. Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore. Il Conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, che possano essere arrecati a condomini e vicini nonché per ogni danno derivante dalla sua attività sia

FINERY DISTRIBUTION




nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile, nei limiti previsti da apposita polizza assicurativa che dovrà essere stipulata con primaria compagnia.

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

13) DOMICILIO DELLE PARTI – A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore e il Conduttore dichiarano di essere domiciliati presso la propria sede legale. Conseguentemente tutte le comunicazioni tra le parti, relative all'esecuzione del presente contratto, saranno validamente effettuate tramite posta elettronica certificata o per raccomandata A.R., presso i domicili dichiarati e avranno effetto dal giorno lavorativo successivo alla consegna.

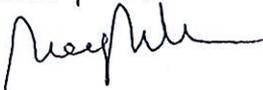
I mutamenti di indirizzo avranno effetto tra le parti a partire dal giorno successivo a quello di ricezione della relativa comunicazione.

14) SPESE CONDOMINIALI E SPESE COMUNI – Sono a carico del Conduttore le spese condominiali ordinarie, e le spese del supercondominio comprese quelle inerenti il servizio di portierato – se dovute.

15) NORME DI RINVIO – Per tutto quanto non previsto espressamente nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo contenute nel Codice Civile e nella L. 392 del 27.7.78 e successive modifiche e integrazioni.

16) PRIVACY D. L vo. 196/2003 – Ai sensi del decreto legislativo n.196 del 30 giugno 2003 le parti si autorizzano reciprocamente, ai fini statistici, gestionali, di tutela dei rispettivi diritti e promozionali, a trattare i dati riferiti a ciascuna di esse, nonché a farne oggetto di comunicazione, diffusione e trattamento, anche tramite terzi, nei limiti e con le modalità previste dalla medesima L. 675/96 e successive modificazioni.

17) IMPOSTA DI BOLLO E REGIME FISCALE – L'imposta di Bollo dovuta per il presente contratto è a carico delle parti in ugual misura.

FINERY DISTRIBUTION




Riguardo al regime fiscale applicabile, le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto non è sottoposto a imposta sul valore aggiunto e che sul presente contratto, è dovuta l'imposta di Registro in misura del 2%.

Le spese di registrazione saranno, quindi, a carico delle parti. In misura del 50% ciascuno.

Le parti, inoltre, conformemente alla R.M. 22 maggio 2002 n. 151/E, si danno reciprocamente atto che il deposito cauzionale stabilito all'art. 6_ del presente contratto a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni contrattuali, non è soggetto autonomamente all'imposta di Registro.

18) FORO COMPETENTE – Competente a decidere in ordine alle controversie che dovessero insorgere dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente il Foro di Roma.

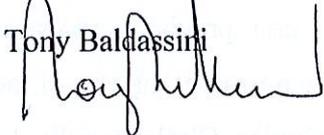
Roma 31/10/2017

Il Locatore

Finery Distribution S.A.S.

l'Amministratore Unico

Tony Baldassini

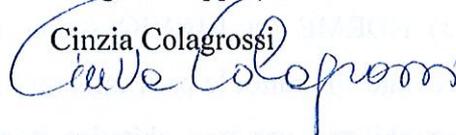


Il Conduttore

Ordine Interregionale dei Chimici del Lazio, Umbria, Abruzzo e Molise

Il legale Rappresentante

Cinzia Colagrossi



Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il Conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente in particolare gli ARTICOLI:

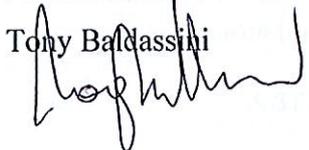
3- uso dell'immobile locato; 4- durata; 5- disdetta e recesso; 6- canone e deposito cauzionale; 7- aggiornamento ISTAT; 8- oneri accessori 10- condominio; 11- cessione del contratto e sublocazione; 14- spese condominiali e spese comuni; 17- imposta bollo e regime fiscale.

Il Locatore

Finery Distribution S.A.S.

l'Amministratore Unico

Tony Baldassini



Il Conduttore

Ordine Interregionale dei Chimici del Lazio, Umbria, Abruzzo e Molise

Il legale Rappresentante

Cinzia Colagrossi

