

# CONTRATTO DI LOCAZIONE

## TRA

Con la presente scrittura privata tra la CARDO S.r.l, con sede in Roma via Carlo Linneo n.8, Cod.Fisc. e Part.IVA 10150991007, rappresentata dall'Amministratore Unico Ing. Giulio Parmegiani, qui di seguito denominata per brevità "Locatore"

## E

La COTRAL S.p.A Cod.Fisc. e Part.IVA 06043731006, con sede a Roma Via B. Alimena n.105, rappresentata dall'Amministratore Delegato Dott. Arrigo Giana, qui di seguito denominata per brevità "Conduttore", si conviene e si stipula quanto segue:

### 1.(OGGETTO DELLA LOCAZIONE)

La Cardo S.r.l. concede in locazione alla Cotral S.p.A, che accetta, il complesso immobiliare sito in Roma- Via Bernardino Alimena n.105, costituito da una superficie di mq 7150 articolati su 4 piani fuori terra, mq 2600 adibiti a garage per n.54 posto auto e n.20 posti moto, ed ulteriori n.96 posti auto ad uso esclusivo attualmente ubicati presso il parcheggio privato esterno prospiciente l'edificio, sito in via Arrigo Cavaglieri snc. (rif catastali :uffici foglio 999,part 665,sub 501,502,503,504 e 505; parcheggio foglio 999, part 604,sub 505).

In riferimento ai soli ulteriori 96 posti auto, in caso di indisponibilità presso il sito proposto, la Cardo S.r.l. si impegna a proporre un nuovo sito equivalente, proposta che il conduttore Cotral SpA potrà accettare o meno. In caso di mancata accettazione da parte di Cotral SpA il canone di locazione annuo verrà ridotto di euro 23.000,00 oltre IVA e conseguentemente la Cardo s.r.l.non avrà più alcun obbligo al riguardo.

### 2.(DURATA DELLA LOCAZIONE)

La Locazione avrà la durata di mesi 72 con decorrenza dal primo aprile 2015 e scadenza 31 marzo 2021, con facoltà di rinnovo per il conduttore per un periodo massimo di ulteriori 6 anni.

Decorso il primo anno di locazione è facoltà del conduttore Cotral SpA recedere, in qualsiasi momento, dal contratto dandone avviso al locatore Cardo srl, mediante lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione che pertanto non potrà avvenire prima del 31.03.2017.

### 3.(DESTINAZIONE DEI LOCALI – SUBLOCAZIONE)

I locali si concedono per il solo uso ufficio con divieto di mutamento di destinazione.

La Cotral S.p.A. ha la facoltà di concedere i locali, in tutto o in parte, in uso o in comodato o sublocazione a proprie società controllate, controllanti o collegate, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R al locatore e con l'obbligo di impegnare il subconduttore al rispetto di tutte le clausole e all'adempimento di tutti gli obblighi contenuti nel presente contratto.

### 4.(CANONE DI LOCAZIONE)

Il canone annuo è stabilito in euro 1.123.000,00 oltre IVA qualora dovuta. Esso sarà corrisposto entro 30 gg dalla data di ricevimento della fattura in rate trimestrali anticipate tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario specificato dal locatore nelle inerenti corrispondenti fatture che dovranno essere emesse ai sensi dell'art. 10 comma 1, punto 8 del DPR n. 633/1972.

Pertanto detto contratto non è assoggettato ad IVA ai sensi del DL 83/2012. Il locatore Cardo srl, a suo insindacabile giudizio, si riserva comunque di esercitare successivamente l'opzione per l'assoggettamento all'IVA del presente contratto (art.35, DL 223/2006, DL 83/2012 e successive modificazioni). In tal caso il locatore Cardo srl procederà alla notifica tramite raccomandata al

conduttore Cotral SpA dell'esercizio di opzione, dandola sin da ora per accettata da parte del conduttore Cotral SpA.

Le parti convengono che a partire dal terzo anno di locazione e per tutta la durata del contratto il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, senza necessità di specifica richiesta scritta da parte del locatore, in misura pari al 75% dell'intera valutazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

E' consentita la cessione del credito.

L'atto deve contenere i riferimenti ai nostri ordini di acquisti ed - ai sensi del comma 7 dell'art. 3 della L. 136/2010, ove applicabile - il CIG e il CUP - relativi alla commessa affidata.

Fintantochè vigente e qualora obbligatoriamente vincolante per il conduttore, il locatore ed il cedente (nel caso di cessione del credito da parte del locatore) si applicherà la normativa di cui dell'art. 23 del decreto legislativo n. 196/2003, per le finalità di cui all'art. 48 bis del DPR n. 602/1973 e secondo la procedura delineata nel decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 18 gennaio 2008, n. 40.

#### **5.(ONERI ACCESSORI)**

Ferma restando la facoltà riconosciuta al conduttore di cui al precedente art. 3, l'immobile viene concesso ad uso esclusivo del conduttore per cui lo stesso, oltre al canone, assume a carico tutti gli oneri accessori relativi; fra essi sono espressamente compresi quelli relativi alla raccolta rifiuti, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli ascensori, dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica.

Il conduttore è tenuto a servirsi degli impianti come esistenti nello stabile, che il locatore assicura idonei allo scopo e all'uso che Cotral S.p.A ne dovrà fare, e a pagare le spese relative al funzionamento e alla manutenzione ordinaria degli stessi.

#### **6.(ASSICURAZIONE)**

Il locatore dichiara di aver stipulato, con primaria compagnia nazionale, una polizza sull'immobile comprensiva del rischio di catastrofe, RC. Generale danni e simili. Il conduttore si impegna a stipulare una polizza "Rischio Locativo" a garanzia di eventuali danni che i suoi dipendenti potessero arrecare ai locali avuti in locazione.

#### **7.(STATO LOCATIVO)**

Si da atto che lo stato attuale dei locali e degli impianti è buono ed efficiente in considerazione che il conduttore Cotral SpA già utilizza, in forza di precedente rapporto risolto consensualmente tra le parti in data 31.03.2015, tutti i locali oggetto della presente locazione. Al momento del rilascio i locali, salvo il normale deperimento d'uso, verranno consegnati nello stesso stato in cui sono stati presi, a tale scopo farà fede quanto sopra dichiarato.

#### **8.(INNOVAZIONI E MIGLIORIE)**

Il conduttore ha l'obbligo, ove abbia apportato modifiche, migliorie o innovazioni ai locali, benché autorizzate, di rimettere tutto in pristino stato al momento della riconsegna, a meno che la proprietà non intenda avvalersi di quanto disposto dagli artt.1592 e 1593 C.C. rilevando le opere dietro corresponsione di una indennità.

Ogni nuova opera eventualmente richiesta dalla Legge per rendere idonei i locali e gli impianti all'esercizio dell'attività per la quale sono locati sarà a esclusivo carico della proprietà.

Il locatore potrà, per tutta la durata del rapporto contrattuale, previa comunicazione al conduttore, ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del presente contratto.

#### **9.(MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA)**

Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 C.C restano a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria.

Tutti gli interventi di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.



In caso di interventi di manutenzione straordinaria effettuati dal locatore, anche in base a nuove normative di legge, il canone di locazione verrà aumentato di una somma annua pari all'interesse legale sul capitale investito, con decorrenza dal mese successivo alla richiesta effettuata dal locatore stesso.

#### **10.(ESONERO DA RESPONSABILITA')**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare ai propri dipendenti o a terzi in genere dall'uso dell'immobile e degli impianti per fatti dolosi o colposi non imputabili alla proprietà o a vizi e difetti nascosti.

#### **11.(RITARDATA RESTITUZIONE. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE)**

Alla scadenza del contratto, oppure nel momento eventuale dello scioglimento anticipato dello stesso ai sensi degli articoli precedenti, il conduttore è tenuto a corrispondere al locatore, fino alla riconsegna dell'immobile, quale indennità di occupazione precaria, un corrispettivo il cui importo sarà pari al canone di locazione precedentemente in essere, tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT anche successivi alla cessazione del contratto.

#### **12.(FIDEIUSSIONE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI-CONTRATTUALI)**

Il conduttore, a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, costituisce a favore del locatore una fideiussione bancaria ovvero un deposito cauzionale fruttifero di interessi calcolati al tasso legale vigente alla data del 1 gennaio di ogni annualità di importo, corrispondente a tre mensilità del canone complessivo, che verrà consegnata entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

#### **13.(DIRITTO DI PRELAZIONE)**

Per tutta la durata della locazione, in caso di vendita dell'immobile, è stabilito che qualora il conduttore intenda esercitare il proprio diritto di prelazione, la vendita potrà essere effettuata con riassorbimento nel prezzo di alienazione dell'importo pari 1/6 (un sesto) dei canoni di locazione versati fino al momento dell'effettivo passaggio di proprietà.

#### **14.(RINVIO)**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed agli usi locali.

#### **15.(ELEZIONI DI DOMICILIO)**

Per tutti gli effetti anche esecutivi del presente contratto il locatore elegge domicilio in Roma – via Carlo Linneo n.8, il conduttore in Roma – via Bernardino Alimena n.105.

#### **16.(PROVA SCRITTA)**

Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

#### **17.(SPESE DI CONTRATTO)**

Le spese di registrazione del presente contratto saranno ripartite tra le parti al 50%.

Al pagamento provvederà il locatore cui sarà rimborsato dal conduttore, previa richiesta e idonea documentazione contabile, il 50% delle predette spese.

Ogni altra spesa con particolare riguardo a quelle di bollo, di consegna e riconsegna sono integralmente a carico del conduttore.

#### **18.( MEDIAZIONE OBBLIGATORIA - FORO COMPETENTE)**

In osservanza a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 bis, del D.lgs. n.- 28/2010 e al detto Decreto legislativo, come modificato dal DL 69/2013 convertito in Legge n. 98/2013, per qualsiasi controversia

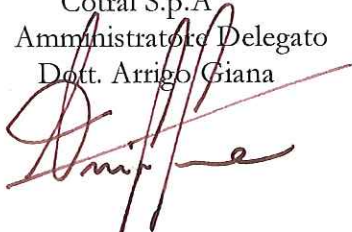
relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto le parti dovranno previamente attivare la procedura di mediazione obbligatoria.

Ove l'esito della mediazione non sia positivo, per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma. Il presente contratto viene sottoscritto in n.3 (tre) originali, uno per il locatore, uno per il conduttore, ed uno per l'ufficio delle Entrate.

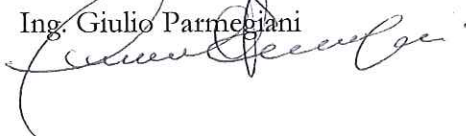
#### 19.(APPROVAZIONE ESPRESSA)

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del CC si dichiara di aver letto e di approvare come si approvano tutti gli articoli del presente contratto ed, in particolare, specificatamente gli artt. 1 (oggetto della locazione), 2 (durata della locazione), 3 (destinazione dei locali e sublocazione), 4 canone di locazione), 5 (oneri accessori), 6 (assicurazione), 7 (stato locativo), 8 (innovazione e migliorie), 9 (manutenzione ordinaria e straordinaria), 10 (esonero da responsabilità), 11 (ritardata restituzione. indennità di occupazione), 12 (fideiussione a garanzia degli obblighi contrattuali), 13 (diritto di prelazione), 14 (rinvio), 15 (elezione di domicilio), 16 (prova scritta), 17 (spese di contratto), 18 (mediazione obbligatoria e foro competente).

Cotral S.p.A.  
Amministratore Delegato  
Dott. Arrigo Giana



CARDO S.r.l.  
L'amministratore Unico  
Ing. Giulio Parmegiani



Roma 29/4/2015

