

CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO DEL FRIULI

(C. F. 00458850302)

* * *

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata tra il Consorzio di Sviluppo Economico del Friuli con sede in via Cussignacco 5 - Udine - codice fiscale e partita IVA 00458850302 nella persona del suo Presidente, Renzo Marinig, domiciliato per la carica in via Cussignacco 5 a Udine e al presente contratto autorizzato dal Consiglio di Amministrazione in data 30.01.2018,

e

la società con sede legale in codice fiscale e partita IVA, nel presente atto rappresentata da, domiciliato per la carica in

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto del contratto.

Il Consorzio di Sviluppo Economico del Friuli (che in seguito verrà chiamato anche Consorzio), concede in locazione alla (in seguito chiamata anche Locatario), la quale accetta alle condizioni qui di seguito indicate, la seguente unità immobiliare presso la palazzina servizi di Porto Margreth in comune di san Giorgio di Nogaro, costituita da:

- nr.) ufficio di mq. oltre i servizi di pertinenza comuni, sito al primo piano della palazzina servizi di Porto Margreth in gestione al Consorzio, in comune di San Giorgio di Nogaro, come meglio identificato al numero sull'allegata planimetria delimitata in giallo;

Art. 2 – Termini locazione.

- La locazione avrà la durata di mesi diciotto (18), con decorrenza dal e termine il, in difetto di disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, spedite almeno 2 mesi prima della data del recesso. Per la parte uffici si allega al presente contratto l'attestato di prestazione energetica (APE) nr. 06901-2015-UD emesso 15 aprile 2015.

Art. 3 – Destinazione dell'immobile.

Il Consorzio dichiara che l'immobile, concesso in locazione con il presente contratto, è conforme alla legislazione urbanistica per quanto attiene la sua destinazione d'uso ufficio e che gli impianti sono conformi

alla normativa vigente.

E' espressamente vietato al Locatario di cedere ad altri a qualunque titolo il presente contratto e/o sublocare o di dare in comodato l'immobile anche in forma frazionata, fatto salvo il consenso da esprimersi, per iscritto, da parte del Consorzio.

Art. 4 – Canone di locazione.

Il canone annuo di locazione dei locali viene pattuito in euro, (€ 4,00* mq) più IVA di legge.

Art. 5 – Riparto spese di funzionamento.

Le spese di funzionamento della palazzina ricadenti sul Consorzio, ma di competenza del Locatario sulla base della superficie occupata, per una quota del, saranno versate trimestralmente al Consorzio, previa emissione di fattura, salvo conguagli che il Consorzio effettuerà entro il 31 marzo di ogni esercizio per le spese di competenza dell'esercizio precedente.

Preventivamente viene stabilita la quota trimestrale di euro per i mq. occupati, più IVA.

Successivamente, a partire dal primo bilancio d'esercizio, le quote delle spese di funzionamento da anticipare trimestralmente al Consorzio su fattura saranno pari ad un quarto della quota annuale.

Art. 6 – Deposito cauzionale.

All'atto della sottoscrizione del presente contratto di locazione, il Locatario versa al Consorzio euro, pari a tre mensilità del canone convenuto con il presente contratto, a garanzia – non fruttifera -delle obbligazioni assunte con il presente contratto, mediante presentazione di assegno circolare o bonifico bancario.

Art. 7 – Esclusione del diritto di prelazione e di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

Il Locatario dichiara che i locali della palazzina servizi oggetto del presente contratto saranno adibiti ad uso ufficio (con espressa esclusione di qualsiasi diversa destinazione) per lo svolgimento di attività che, pur comportando contatti diretti con i clienti, integrano prestazioni di carattere esclusivamente "professionale". In caso di risoluzione del contratto per qualsiasi causa, pertanto, non sarà dovuta né l'indennità per perdita di avviamento né opererà il diritto per la prelazione per l'acquisto.

Art. 8 – Obblighi del locatario.

Il Locatario si impegna: **a)** a non sublocare l'immobile oggetto del presente contratto salvo autorizzazione scritta del Consorzio; **b)** a provvedere alla manutenzione ordinaria, prevista dall'art. 1576 C.C. del compendio immobiliare locato compresi i servizi di pertinenza (che, come constatato dal Locatario, è oggi in normale stato

di manutenzione, a norma dell'art. 1576 C.C.) in modo da riconsegnarlo alla cessazione del contratto nello stato in cui gli è stato consegnato; **c)** ad assumersi ogni eventuale onere che dovesse essere prescritto per la conservazione ordinaria della destinazione dell'immobile; **d)** a non apportare senza il preventivo consenso scritto del Consorzio modifiche e/o migliorie alle parti strutturali dell'immobile o far eseguire mutamenti nei locali o negli impianti dell'immobile o modificare e/o integrare le pareti attrezzate esistenti se non con strutture analoghe (in colore e materiale) a quelle esistenti; quindi di riconsegnare al Consorzio i locali allo stato pristino in cui gli è stato consegnato, salvo il deperimento dovuto al normale uso e libero da persone e/o cose; **e)** a non richiedere alla scadenza della locazione alcun indennizzo per eventuali migliorie apportate ai locali ed agli impianti, ai servizi, alle pareti attrezzate, anche se autorizzate preventivamente dal Consorzio; **f)** a sollevare il Consorzio da ogni responsabilità conseguente l'uso dell'immobile locato e pertinenze comuni derivabili dai propri clienti, dipendenti, o terzi in genere; **g)** a rendere responsabili degli eventuali danni provocati ai locali locati ed alle parti comuni della palazzina servizi i propri dipendenti, i clienti e i terzi aventi causa; **h)** a lasciar visitare il compendio immobiliare alle persone indicate dal Consorzio ogni qualvolta richiesto, previo accordo.

Art. 9 – Pagamento dei canoni e delle spese.

Il canone di cui all'art. 4 e le spese di cui all'art. 5 dovranno venire corrisposti entro 30 giorni dalla data della fattura che verrà emessa anticipatamente per il trimestre di competenza e che verrà trasmessa via posta elettronica certificata in formato pdf (fatto salvo successivo accordo tra le parti), sul conto corrente del CONSORZIO acceso presso la Banca contraddistinto dal codice IBAN salvo variazione tempestivamente comunicata.

Decorsi 60 giorni dalla richiesta di pagamento, verranno conteggiati gli interessi legali di mora nei termini previsti dal d.lgs. 231/02 così come modificato dal d.lgs. 192/12.

Art. 10 – Risoluzione del contratto.

Il mutamento della destinazione d'uso dei locali, il mancato pagamento, anche parziale, dei canoni e delle eventuali spese di gestione entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza, come pure la violazione e/o comportamenti difforni dai principi contenuti nel Modello Organizzativo e di Gestione del CONSORZIO da parte del Locatario durante il periodo di locazione ne produrrà la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 C.C. (clausola risolutiva espressa).

Art. 11 – Registrazione.

Il Consorzio esercita per il presente contratto l'opzione per l'applicazione dell'IVA al 22%. Il presente contratto,

redatto in duplice originale, è soggetto a registrazione. Tutte le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi eventuale onere o tributo, diretto o indiretto, anche se al momento non quantificabile, riguardanti il presente contratto di locazione o conseguenti alla sua conclusione, esecuzione o risoluzione, sono attribuite al LOCATARIO.

Art. 12 – Controversie.

Per qualsiasi controversia Foro competente è quello di Udine.

Art. 13 – Tutela dei dati.

Il Consorzio e il Locatario si autorizzano reciprocamente a trattare e comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col presente contratto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

Art. 14 – Domicilio.

Per tutti gli effetti del presente contratto il Locatario elegge domicilio presso la propria sede in, il Consorzio elegge domicilio presso la propria sede in via Cussignacco 5 a Udine.

Art. 15 – Disposizione finale.

Per quanto non previsto nel presente contratto si farà riferimento alla normativa civilistica in materia. Viene in ogni caso fatta salva la normativa, tempo per tempo vigente, che dovesse andare a modificare la disciplina attualmente prevista per le locazioni, in quanto applicabile.

Art.16 – M.O.G. e Codice Etico

Il Consiglio di Amministrazione del CONSORZIO ha adottato il Modello Organizzativo e di Gestione, previsto dal d.lgs.231/2001, il cui documento è disponibile sul sito web del CONSORZIO, all'indirizzo <http://www.cosef.fvg.it/amministrazione-trasparente/> o reperibili in formato cartaceo presso la sede dell'Ente.

Alle disposizioni contenute nel M.O.G., devono attenersi tutti coloro che operano per il conseguimento dello scopo e degli obiettivi del CONSORZIO e specificatamente dal Codice Etico.

Per quanto sopra il LOCATARIO, avendone presa visione, dichiara di accettare e di rispettare le condizioni riportate nel Modello Organizzativo e di Gestione del CONSORZIO.

Eventuali violazioni e/o comportamenti difforni dai principi contenuti nei citati documenti determineranno il diritto del CONSORZIO di risolvere il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del C.C. (clausola risolutiva espressa), fatta salva l'eventuale richiesta di risarcimento per l'ipotesi in cui dal comportamento del LOCATARIO discendano danni concreti per il CONSORZIO.

Letto, firmato e sottoscritto dalle parti contraenti.

Udine,

Consorzio di sviluppo economico del Friuli

ditta

Ai sensi dell'art. 1341 C.C. il Locatario come sopra indicato espressamente dichiara di conoscere e, a ciò, in calce sottoscrive per accettazione le seguenti clausole del contratto su esteso:

Art. 3 – Destinazione dell'immobile.

Art. 4 – Canone di locazione.

Art. 7 – Esclusione del diritto di prelazione e di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

Art. 8 – Obblighi del Locatario.

Art. 10 – Risoluzione del contratto.

Art. 15 – Disposizione finale (applicazione normativa tempo per tempo vigente).

Art.16 – M.O.G. e Codice Etico

per la ditta

Allegati:

- planimetria
- Tabella riassuntiva
- APE nr. 06901-2015-UD

CM/cm