

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge

fra

L'Azienda Agraria Sperimentale "Mario Marani" con sede in Ravenna Via Romea Nord, 248, iscritta al Registro delle Imprese di Ravenna n. di iscrizione, codice fiscale e partita Iva 00129680393, n. REA 151928 rappresentata dal Presidente Giampiero Reggidori nato a Cotignola RA il 11/01/1955 domiciliato per la carica in Via Romea Nord, 248 d'ora innanzi chiamata anche Locatore

e

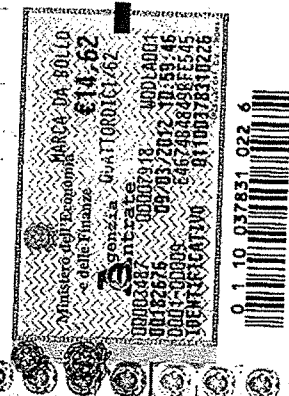
La RES, Società Cooperativa con sede legale in Fornace Zarattini (RA), via Filippo Re n. 18, iscritta al Registro delle Imprese di Ravenna con n. di iscrizione 02151300395, codice fiscale e partita Iva 02151300395, n. REA 176094, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente con il n. A100084, in atto rappresentata dal legale rappresentante Chato Della Casa, nato a Forlì il 25/06/1972 e residente in via G.D. Cassini n. 12 a Ravenna, d'ora innanzi chiamata anche Conduttore

premesso che

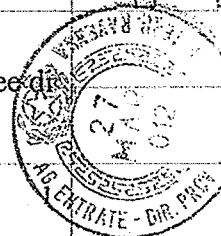
L'Azienda Agraria Sperimentale "Mario Marani" è proprietaria degli immobili siti in Ravenna in Via Romea Nord, 246 e 248, distinti al Catasto Terreni e Fabbricati Sezione Urbana SA Foglio 129 particella 12 categoria D/10

PATTI E CONDIZIONI

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, l'immobile e le aree di



AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI RAVENNA
UFFICIO TRIBUTARIO DI RAVENNA
Registrazione 27 MAR. 2012
Serie 3
IL DIRETTORE PROVINCIALE
DOT. GIOVANNI CONSOLI



pertinenza site in Ravenna, Via Romea Nord, 246 come di seguito descritte e meglio evidenziate nelle planimetrie allegate:

A. n. 6 vani utili più bagno (vedi mappa allegata scheda 2)

B. vano denominato Laboratorio sotto il capannone piccolo (vedi mappa allegata scheda 3)

C. area cortilizia di 20 mq sul lato nord retrostante il ricovero mezzi agricoli (vedi area tratteggiata siglata "area cortilizia 2" nella scheda 1)

D. area cortilizia di 40 mq nella parte ovest antistante il ricovero mezzi agricoli (vedi area tratteggiata siglata "area cortilizia 2" nella scheda 1)

E. area parcheggi di 100 mq nella parte nord-est degli uffici (vedi area tratteggiata siglata "area cortilizia 3" nella scheda 1)

La sala riunioni al piano terra dello stabile, sarà concessa, previa accordi, su richiesta della RES, al costo di euro 50,00 (Cinquanta/00) al giorno.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 6 - dal 01/03/2012 al 28/02/2018. Alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, ai sensi dell'art. 29 della Legge 392/78 per altri 6 anni qualora una delle due parti non dia disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R., almeno 12 mesi prima della scadenza. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ma non prima che sia trascorso 1 anno dallo stesso dando preav-

viso di raccomandata A.R. entro 6 mesi prima ai sensi dell'art.27

comma 7 Legge 392/78.

3. IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la immissione nel possesso del citato locale è fatta in data 01/03/2012 con la consegna di n. 4 chiavi (1 per i cancelli esterni, 2 per la porta di ingresso e 1 per il laboratorio).

4. CANONE: il canone di locazione annuo è pattuito in Euro 6.000,00 (Seimila/00) oltre all'IVA con aliquota di legge per ogni mensilità da pagarsi in rate mensili di Euro 500,00 (Cinquecento/00) più IVA, dal 01/03/2012 entro il giorno 15 di ogni mese, tramite bonifico bancario sul conto corrente: IBN IT56Y0564013113000000000006.

5. AGGIORNAMENTO ISTAT: ai sensi dell'art 32 della Legge 392/78 a partire dal 2 anno di locazione, il canone pattuito dovrà essere aggiornato in base degli indici ISTAT nella misura del 75% con riferimento alla firma del contratto.

6. USO: il Conduttore si impegna espressamente a condurre l'immobile in oggetto secondo le regole del buon padre di famiglia.

7. DIVIETI: è vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso. Al Conduttore è tuttavia consentito di domiciliare, presso i locali oggetto del presente contratto, altre imprese con cui sia collegato per rapporti di lavoro.

8. CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LICENZA DI ABITABILI-

TA': Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

9. STATO DELL'IMMOBILE: Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

10. DIVIETO DI MODIFICHE: ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il consenso scritto del locatario.

11. RIPARAZIONI: sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelli di straordinaria manutenzione sono a carico del Locatore. Qualora siano necessarie riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima.

12. DIVIETO DI MIGLIORIE ED ADDIZIONI: ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto da parte del proprietario. Restano comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

13. PITTURAZIONE: il ^{Locatore} ~~Conduttore~~ provvede a sue spese alla pitturazione delle pareti ed il Conduttore lascerà l'immobile alla scadenza nello stato in cui trovasi.

14. ISPEZIONI DA PARTE DEL CONDUTTORE: la parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, di n. 1 giorni lavorativi, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

15. ONERI ACCESSORI: oltre al canone sono interamente a carico del Conduttore le spese relative alle forniture di acqua, energia elettrica, gas nonché tutte le spese occorrenti per ogni altro necessario servizio.

16. INTERRUZIONE SERVIZI: il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

17. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

18. CAUZIONE: il Conduttore si impegna a versare tramite bonifico bancario entro giorni cinque da oggi la somma di Euro 1.500,00 (Millecinquecento/00, pari a tre mensilità a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo. Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare. A ri-

chiesta del Locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione.

19. SPESE DI REGISTRAZIONE: le spese di registrazione e di bollo del presente contratto sono poste a carico di ambedue le parti in ragione del 50%.

20. Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla Legge 392/1978.

Letto, approvato e sottoscritto.

Ravenna, 28 febbraio 2012

Il Locatore	Il Conduttore
Azienda Agraria Sperimentale	R-E-S
"Mario Marani"	Società Cooperativa
Il Presidente	Il legale rappresentante
Giampiero Reggidori	Chato Della Casa
	

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna
Via Romea Nord

civ. _____

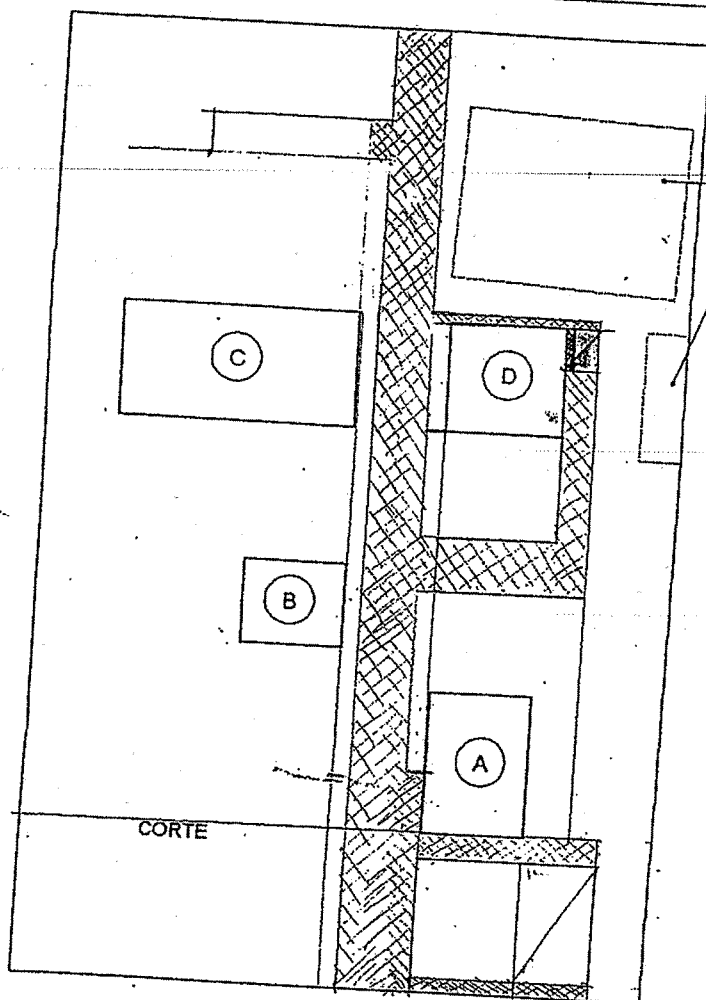
Identificativi Catastali:
Sezione: SA
Foglio: 129
Particella: 12
Subalterno: _____

Compilata da:
Palmieri Tito
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Ravenna

N. 89

Scheda n. 1

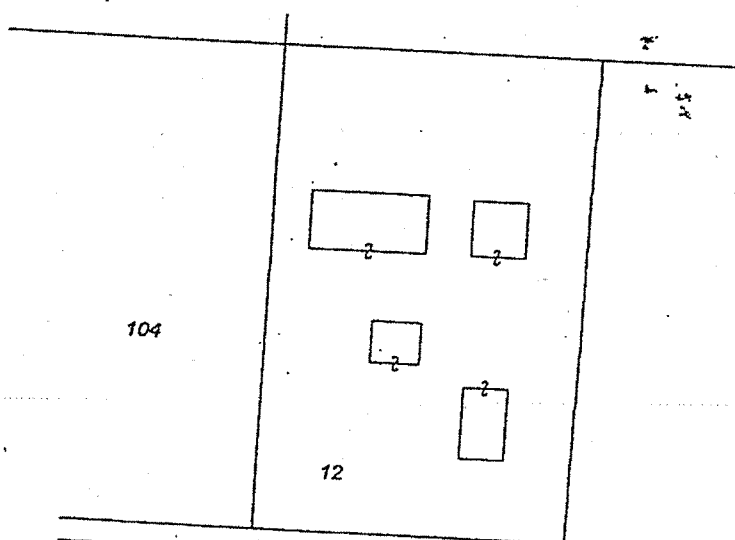
Scala 1:1000



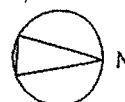
**QUADRO D'INSIEME
SCALA 1:1000**

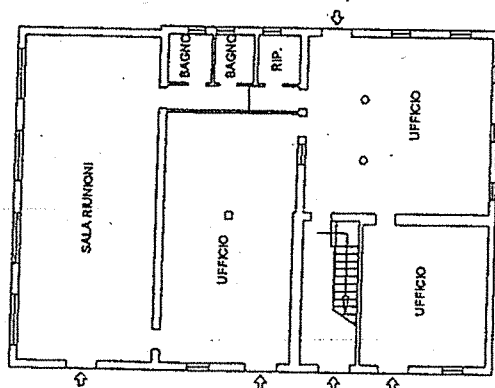
LEGENDA

- (A) UFFICI
- (B) SERVIZI
- (C) RICOVERO MEZZI AGRICOLI
- (D) LAVORAZIONE CAMPIONI

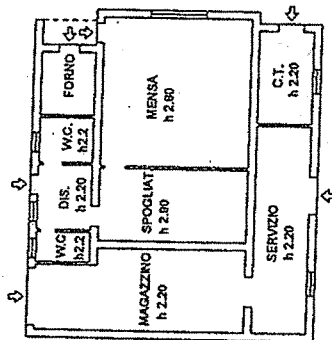
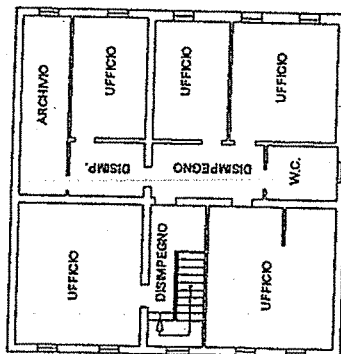


**ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000**

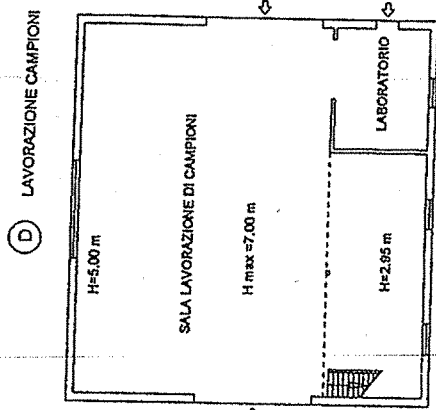




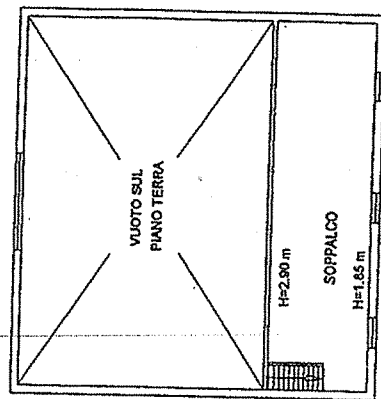
(A) UFFICI



(B) SERVIZI



(D) LAVORAZIONE CAMPIONI



PRIMO PIANO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Ravenna

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravenna
 Via Romea Nord

civ. _____

Identificativi Catastali:
 Sezione: SA
 Foglio: 129
 Particella: 12
 Subalterno: _____

Compilata da:
 Palmieri Tito
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Ravenna

N. 89

Scheda n. 3

Scala 1:200

