

n.

del

TRA

il/la Signor/a, nato/a a, il....., domiciliato in....., Codice Fiscale (Partita IVA)....., in seguito indicato/a come **Locatrice**;

Oppure **cancelare la parte che non interessa**:

la Società....., con sede in....., Codice Fiscale e Partita IVA n....., iscritta presso la Camera di Commercio....., nella persona....., nato/a a, il....., in qualità di legale rappresentante, in seguito indicata come **Locatrice**

E

l'ARLeF - Agenzie regional pe lenghe furlane, con sede in Udine, piazza XX Settembre, 23, avente codice fiscale 94094780304, come rappresentata dal dott. William Cisilino, Direttore dell'ARLeF, di seguito indicata anche come **Conduttrice**;

Premesso che:

A. La Locatrice è proprietaria di un immobile sito in _____, via _____ n. _____;

B. La Locatrice intende cedere in locazione alla Conduttrice l'immobile di cui al punto A, la quale la adibirà a sede principale dell'ARLeF;

C. La Locatrice dichiara che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti e in particolare alla Legge 10/91, al D.Lgs. 81/2008, al D.P.R. 503 del 24/07/1996, alla Legge 46/90, al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, alla normativa antisismica (D.M. 14.01.2008), obbligandosi ad ottenere, a propria cura e spese, ed a consegnare alla Conduttrice le certificazioni ufficiali richieste dalla normativa in vigore;

D. La Locatrice dichiara che il bene di cui al punto A risulta pienamente conforme ai requisiti richiesti dall'ARLeF in sede di indagine di mercato e presentati dalla stessa all'atto dell'offerta;

E. La Locatrice ha presentato alla Condittrice la polizza assicurativa dell'immobile contro i danni da incendio, da scoppio gas e fulmini, polizza con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto;

Tutto ciò premesso:

le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Premesse

1.1 Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

1.2 In virtù di quanto descritto nelle premesse, sono Parti del presente contratto la Condittrice Agenzie regional pe lenghe furlane e la Locatrice _____

ART. 2

Oggetto

2.1 La Locatrice, nella qualità di _____ concede in locazione alla Condittrice, che accetta, i locali siti in _____, via _____ n. _____, composti da _____ vani oltre accessori ed aventi una superficie di circa metri quadrati _____, di cui:

[indicare le rispettive destinazioni (uffici, archivi, autorimessa, etc..)]

mq lordi _____ ad uso _____ al piano _____

mq lordi _____ ad uso _____ al piano _____

(...)

il tutto meglio evidenziato con bordatura di colore _____ nelle planimetrie che si allegano al presente contratto, rispettivamente, sotto le lettere _____ e _____ per costituirne parte integrante e sostanziale (All. _____).

2.2 L'immobile è iscritto al N.C.E.U. Sezione.....Foglio.....Particella.....Sub..... con categoria catastale

2.3 L'immobile locato sarà adibito a sede principale dell'ARLeF-Agenzie regionali per le lingue furlane. Al riguardo la Locatrice assicura che tale destinazione è conforme agli strumenti urbanistici e alle autorizzazioni comunali e si obbliga a consegnare la relativa documentazione.

2.4 La Locatrice dichiara che sui locali di cui trattasi non insistono diritti di terzi, compresi gravami, ipoteche, pesi, o qualsiasi ulteriore diritto passivo, né vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/2004 che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità, né sono in corso azioni giudiziarie pregiudizievoli.

ART. 3

Destinazione d'uso

3.1 La Condittrice, al momento della consegna del bene che avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, giusto verbale allegato (All. _____), assume l'impegno di utilizzare l'immobile conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle proprie attività, nonché in conformità alle norme applicabili agli immobili, con riferimento alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

ART. 4

Durata

4.1 L'immobile viene ceduto in locazione per la durata di anni sei con decorrenza dalla data di stipula e scadenza il _____. Il contratto è rinnovabile di sei anni in sei anni nel caso indicato al comma 2 del presente articolo.

4.2 Almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto, sarà cura della Locatrice comunicare alla Condittrice l'eventuale accettazione del rinnovo del contratto e le relative condizioni, nel rispetto della normativa vigente in materia.

4.3 In caso di mancata accettazione o comunque in assenza di comunicazione da parte della Locatrice o qualora la Condittrice trovi una situazione allocativa più favorevole, comunicherà alla Locatrice entro sei mesi dalla scadenza contrattuale, mediante lettera raccomandata a/r, il mancato rinnovo del contratto che, pertanto, avrà scadenza al termine indicato al comma 1 del presente articolo ovvero comunicherà la proroga del contratto per il tempo strettamente necessario all'acquisizione della disponibilità dell'immobile nel quale la Condittrice trasferirà i propri uffici.

4.4 Alla prima scadenza contrattuale è riconosciuta in capo alla Locatrice la facoltà di negare la rinnovazione del contratto alle condizioni e nelle forme di cui all'articolo 29 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, ferma restando l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31 della medesima legge.

ART. 5

Recesso

5.1 Sarà facoltà della Condutrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, dandone avviso alla Locatrice mediante lettera raccomandata a/r da inviarsi almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 6

Canone di locazione

6.1 Il canone di locazione è convenuto in EURO.....(€)
annue, oltre IVA se dovuta, da corrispondere in rate semestrali posticipate di EURO(€.....) ciascuna, con la prima rata di EURO.....(€.....) **da inserire nel caso in cui la data di decorrenza del contratto non coincida con il 30 giugno o il 31 dicembre.**

6.2 Nei casi di cui all'articolo 13, il canone verrà ridotto in misura stabilita dalle parti in via consensuale, secondo i parametri tecnico/economici in virtù dei quali è stato determinato il canone.

6.3 Il canone è dovuto in rate semestrali posticipate, da corrispondersi entro 30 giorni dall'ultimo giorno del semestre, previa presentazione di regolare fattura che dovrà pervenire presso l'ARLeF almeno 30 giorni prima della fine del semestre.

6.4 Il pagamento di ciascuna rata, di cui la Locatrice rilascerà corrispondente quietanza ove richiesto dalla Condutrice, dovrà avvenire mediante bonifico domiciliato presso l'istituto di credito di seguito indicato:

Beneficiario: _____

Istituto: _____

Cod. IBAN: _____

6.5 In caso di variazione dei dati la Locatrice si impegna a comunicare alla Condutrice, mediante lettera raccomandata a/r, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 20 del presente contratto, almeno 60 giorni prima della successiva scadenza di pagamento, la nuova domiciliazione, che si intenderà unica ed in tutto sostitutiva della precedente.

6.6 Fino al momento in cui la comunicazione recante i nuovi dati bancari non sarà pervenuta alla Condottrice, i pagamenti da questa effettuati presso la precedente domiciliazione di pagamento avranno pieno effetto liberatorio.

6.7 In tutti i casi in cui la Condottrice, in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve ovvero non deve essere effettuato il pagamento di quanto dovuto ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà della medesima di sospendere il pagamento stesso senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno, fintanto che l'Autorità Giudiziaria, adita dalla parte che ne ha interesse, abbia statuito in merito.

6.8 La Locatrice si impegna in ogni caso a tenere indenne la Condottrice da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento in loro favore.

ART. 7

Modifiche, addizioni, migliorie e insegne

7.1 La Locatrice prende atto che l'immobile sarà utilizzato dalla Condottrice per il perseguimento dei propri compiti istituzionali.

7.2 La Locatrice si impegna a tenere indenne la Condottrice dagli oneri relativi ai lavori di adeguamento dell'immobile oggetto della locazione, resisi necessari per il mutare della normativa vigente, al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti. Pertanto, eventuali interventi che si rendessero necessari per consentire il regolare utilizzo dell'immobile, dovranno essere effettuati a cura della Locatrice stesso, a seguito di richiesta formale della Condottrice.

7.3 Qualora da parte della Locatrice ci fossero delle inadempienze in merito all'esecuzione a propria cura e spese delle opere sopraindicate, la Condottrice inoltrerà, successivamente alla prima richiesta formale di intervento, un'ulteriore richiesta di esecuzione delle opere necessarie ed urgenti, concedendo un congruo termine con l'avvertenza che, decorso inutilmente tale periodo, provvederà direttamente all'esecuzione, ai sensi dell'art. 1577 c.c. rivalendosi sulla Locatrice per quanto riguarda il recupero dei costi sostenuti secondo modalità che saranno indicate dalla Condottrice stessa, fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti.

7.4 Previa comunicazione alla Locatrice, da inviare tramite lettera raccomandata a/r, è facoltà della Condutrice effettuare sul bene, sugli impianti tecnologici ivi ubicati e sulle strutture i lavori, gli ampliamenti e le modifiche che riterrà opportuni in relazione alle proprie esigenze operative, anche per un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto immobile, strutture ed impianti, nonché in relazione all'insorgere di nuove attività.

7.5 A tale proposito la Locatrice si impegna a prestare il relativo consenso entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma precedente. Il consenso si intenderà comunque prestato qualora la Locatrice non abbia comunicato contrarie determinazioni entro il predetto termine.

7.6 Al fine di consentire la realizzazione dei suddetti lavori, modifiche ed ampliamenti la Locatrice si impegna a cooperare con la Condutrice in relazione all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o permessi da parte delle competenti autorità.

7.7 Le modifiche, innovazioni e migliorie, come sopra definite, saranno effettuate a cura, spese e responsabilità della Condutrice, anche se autorizzate in modo espresso o tacito dalla Locatrice.

7.8 Alla cessazione anche parziale del godimento del bene da parte della Condutrice, ferma restando la disciplina delle addizioni di cui all'art. 1593 c.c., le eventuali migliorie effettuate resteranno acquisite dalla Locatrice, senza che quest'ultima debba pagare rimborsi o indennità, ma anche senza possibilità di pretendere dalla Condutrice il ripristino dell'immobile nello *status quo ante*.

7.9 La Locatrice consente alla Condutrice, nel rispetto delle norme di legge e delle eventuali prerogative dell'assemblea condominiale ai sensi dell'art 1117 c.c., di applicare all'esterno dell'edificio insegne (anche pubblicitarie), targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti i propri uffici.

ART. 8

Consegna e custodia - Riconsegna

8.1 Contestualmente alla stipula del presente contratto la Locatrice dà alla Condutrice la disponibilità dell'immobile, giusto verbale che attesta, lo stato manutentivo del bene (All. _____). Con il medesimo verbale la Condutrice prende consegna dell'immobile assumendone ogni responsabilità ed onere per l'uso e la custodia e si obbliga altresì ad usare, mantenere e restituire l'immobile nelle

stesse condizioni manutentive ivi riportate, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

8.2 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, la Condottrice, anche a mezzo di persona designata, dovrà riconsegnare il bene alla Locatrice, previa redazione, in contraddittorio con quest'ultima, del relativo verbale attestante lo stato manutentivo del bene.

ART. 9

Oneri accessori

9.1 Sono a carico della Condottrice, a norma dell'art. 1609 del Codice Civile, le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito (artt. 1590 e 2764 C.C.).

9.2 Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c sono a carico della Locatrice le spese di manutenzione straordinaria.

9.3 Per ogni ulteriore specifica sulle competenze degli oneri accessori, le Parti fanno esplicito rinvio alla "Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduuttore" predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 46286 in data 22 novembre 1994.

9.4 Nel caso di inerzia della Locatrice a fronte di interventi urgenti, la Condottrice avrà la facoltà di provvedere direttamente, decorsi infruttuosamente 30 giorni dalla relativa comunicazione alla Locatrice, salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti e la rivalsa per le spese sostenute.

9.5 E' inoltre a carico della locatrice una polizza assicurativa dell'immobile contro i danni da incendio, da scoppio gas e fulmini.

9.6 *La Condottrice prima di effettuare il conguaglio degli oneri condominiali ripetibili ha diritto di ottenere il rendiconto delle spese corredate dai criteri di ripartizione; ha inoltre il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese di cui trattasi presso l'ufficio dell'amministratore del condominio. Il pagamento avverrà, di norma, entro 90 giorni dal ricevimento del relativo documento contabile. **[Da inserire nel caso di locali in stabili con servizi comuni gestiti in condominio].***

ART. 10

Clausola risolutiva espressa

10.1 La Locatrice avrà la facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa della Condittrice, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:

- a) destinazione dell'immobile ad utilizzo diverso da quello pattuito al precedente articolo 3.1, ad eccezione di quanto previsto all'art. 14;
- b) inosservanza degli impegni di cui all'articolo 7 (in tema di modifiche, addizioni e migliorie).

10.2 La Condittrice avrà la facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa della Locatrice, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:

- a) impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile, a decorrere dal trentesimo giorno successivo al verificarsi di tale impossibilità;
- b) mancata conformità dell'immobile a quanto dichiarato nelle premesse;
- c) mancato rimborso delle spese sostenute dalla Condittrice per gli interventi di cui all'articolo 9;
- d) mancata stipula delle polizze assicurative di cui all'articolo 9.5;

10.3 La risoluzione si verificherà di diritto nel momento in cui la Condittrice ovvero la Locatrice riceverà, mediante raccomandata a/r, la comunicazione con la quale l'altra parte manifesti l'intenzione di avvalersi della presente clausola.

10.4 Nelle ipotesi di risoluzione sopra elencate è fatto salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

ART. 11

Accesso ed obblighi di informazione

11.1 Su richiesta scritta della Locatrice, la Condittrice consentirà a quest'ultima e/o a persone dalla stessa autorizzate di accedere al bene descritto in premessa in tempi e modalità da concordarsi contemperando le esigenze di servizio, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché di verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al presente contratto.

ART. 12

Autorizzazione e licenze

12.1 La Condittrice dovr  osservare i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attivit  svolta nell'immobile oggetto di locazione. Dovr , altres , munirsi a sua cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per la propria attivit .

12.2 La Locatrice dovr  provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneit  dello stesso all'uso cui   destinato.

12.3 La Locatrice concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonch  per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese della Condittrice.

ART. 13

Impossibilit  di utilizzo

13.1 In caso di impossibilit  di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa della Condittrice, quest'ultima comunicher  prontamente tale circostanza alla Locatrice e qualora tale impossibilit  di utilizzo si protragga per un periodo superiore a trenta giorni, la Condittrice avr  diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si   verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

13.2 Nel caso in cui tale impossibilit  di utilizzo si protragga per un periodo superiore a tre mesi, la Condittrice avr  facolt  di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 10 ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilit  di utilizzo, ferma restando riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

ART. 14

Sublocazione ed assegnazione ad un'ulteriore Amministrazione

14.1 E' riconosciuta alla Condittrice la facolt  di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile oggetto del presente contratto ad altri enti e/o uffici della Pubblica Amministrazione, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta alla Locatrice.

14.2 La sublocazione a persone giuridiche diverse da quelle suddette sarà invece subordinata al gradimento della Locatrice, gradimento che dovrà essere espresso tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 15

Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente

15.1 Nel caso di controversie di qualsiasi natura, ad eccezione di quelle indicate dall'articolo 9 del presente contratto, che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o alla applicazione del contratto o comunque relative alla corresponsione dei canoni, ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

15.2 Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione entro il successivo termine di 10 giorni.

15.3 Per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente contratto, sarà competente il foro di Udine.

ART. 16

Registrazione del contratto

16.1 Le spese di registrazione del presente contratto saranno poste interamente a carico della Locatrice, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16-bis del R.D. n. 2440/1923 integrato dall'art. 1 della legge 27.12.1975 n. 790 e dall'art. 57, comma 7, del D.P.R. n. 131 del 26.04.1986.

ART. 17

Divieto di cessione del contratto

17.1 Fatto salvo quanto previsto dal presente contratto, non è consentita la cessione, in tutto o in parte, dello stesso a terzi in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto della Locatrice.

ART. 18

Alienazione del bene e diritto di prelazione

18.1 La Locatrice si impegna, nel caso in cui intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, a darne comunicazione alla Conduttrice con atto notificato.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

18.2 La Condittrice deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Ove il diritto di prelazione sia esercitato entro due anni dalla consegna dell'immobile con formalizzazione dell'atto di acquisto relativo entro l'ulteriore termine di due anni, il versamento del prezzo d'acquisto, risultante dal prezzo fissato per la vendita scomputato il valore dei canoni corrisposti, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione della Locatrice, deve essere effettuato entro il termine di 30 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

18.3 Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del c.c., per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

ART. 19

Elezione di domicilio – Comunicazioni

19.1 Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente contratto dovranno essere fatte per iscritto.

19.2 Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

19.3 A tal fine e per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come segue:

La Locatrice _____

La Condittrice _____

19.4 Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

ART. 20

Trattamento dei dati personali

20.1 Ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, le Parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente contratto e per gli adempimenti di legge.

ART. 21

Modifiche contrattuali

21.1 Ogni variazione del presente atto dovrà risultare mediante atto aggiuntivo fra le Parti e le comunicazioni fatte in attuazione del contratto devono essere recapitate agli indirizzi ove i contraenti hanno eletto domicilio.

ART. 22

IVA

22.1 Il presente contratto dovrà essere assoggettato alle disposizioni vigenti in materia di IVA, qualora la Locatrice rivesta una qualificazione soggettiva rilevante ai fini del predetto tributo.

ART.23

Norme applicabili

24.1 Per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento al Codice civile, alla legge n. 392/1978, nonché agli usi e consuetudini provinciali ed in particolare alle leggi speciali in materia di locazione.

Luogo..... Data.....

Elenco allegati

Allegato ____ :

Allegato ____ :

Allegato ____ :

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la Locatrice

Il Sig./dott.

Per la Condittrice

Il Direttore dott. William Cisilino

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli articoli:

art. 4) Durata del contratto; art. 5) Recesso; art. 6) Canone di locazione; Art. 7) Modifiche, addizioni, migliorie e insegne; art. 8) Consegna e custodia – Riconsegna; art. 9) Oneri accessori; Art. 10) Clausola risolutiva espressa; art. 17) cessione del contratto; art. 18) Alienazione del bene e diritto di prelazione; art. 23) Norme applicabili.

Le parti dichiarano di espressamente approvarle reietta ogni eccezione ed istanza.

Per la Locatrice

Il Sig./dott.

Per la Condittrice

Il Direttore dell'ARLeF, dott. William Cisilino