

299  
Prot. n.306 del 17/09/2020

Raffelli (correzione)  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

Il **LOCATORE**: la Società **Punto Zero s.r.l.**, P. IVA e C.F. 02757041203, Rea Bo-464769, con sede in Bologna, Via P.A. Orlandi n. 11, nella persona dell'Amministratore Unico, come tale con mandato di rappresentanza, Sig. Puggioli Luca, nato a Bologna il 06.11.1959 ed ivi residente in Via P. A. Orlandi n. 11, C.F. PGG LCU 59S06 A944N, (**All.n.1 Visura Camerale Società 22.01.2015**)

**CONCEDE IN  
LOCAZIONE**

al **CONDUTTORE**: **Ordine Interprovinciale dei Chimici e dei Fisici dell'Emilia-Romagna**, con sede in Via dell'Elettricista, 2/3 - 40138 Bologna (BO), C.F. 80153160371, P. IVA 03845761208, in persona del Tesoriere delegato dal Presidente (**All.n.2 Delega**) alla firma del Contratto, Dr.ssa Licia Rubbi, nata a Conselice il 11.12.1954 residente a Ravenna in via Venezia n. 10, C.F. RBBLCI51T51C963Y.

l'immobile sito in **BOLOGNA, Via Orlandi, n. 11**, piano rialzato, int. 2 identificato al Catasto col Foglio 245, particella 1883, sub. 30, categoria A/10, rendita cat. € 1.634,59(**All.n.3 Visura per immobile al 7.08.20**) e composto da un vano ufficio, antibagno e bagno, fornito degli impianti di acqua, luce, riscaldamento centralizzato con conta calorie, Classe Energetica "F" come da attestato n. 06170-047638-2020 rilasciato il 31/07/2020(**All.n.4 Certificazione Energetica al 31.07.2020**) e non ammobiliato. Ogni impianto è fornito di certificazione attestante la conformità alle norme (**All.nn.5,6 Dichiarazione di conformità Impianto elettrico 7.11.2007, Dichiarazione di conformità Impianti idro-termo-sanitari 7.11.2007**).

*Alle seguenti condizioni:*

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/10/2020 al 30/09/2026 e si intenderà rinnovata per uguale periodo di sei anni, se non sarà data disdetta da una delle parti a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicata almeno sei mesi prima della scadenza. Nient'altro è dato in locazione esclusiva al Conduttore.

Alla prima scadenza il Locatore può negare il rinnovo solo per i motivi indicati nell'articolo 29 della Legge



**PUNTO ZERO** s.r.l.  
Via P. Orlandi, 11  
40139 BOLOGNA  
C. F. - P. IVA 02757041203

392/1978 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, con un preavviso di mesi 6 (sei mesi) ai sensi dell'articolo 27 della Legge 392/1978 e successive modificazioni e/o integrazioni.

2. Il canone annuo della locazione viene convenuto in € 6.6000,00 (Seimilaseicento/00) oltre all'Iva di legge, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 550,00 (Cinquecentocinquanta/00). Ciascuna rata dovrà essere pagata con valuta FISSA per il beneficiario il giorno 15 di ogni mese, mediante bonifico bancario sul c/c intestato a Punto Zero s.r.l. in essere presso l'Istituto **Unicredit, Ag. di S.Lazzaro**, Coord. Banc. Intern. (IBAN) **IT60V0200837070000010844694**

3. Preso atto della Visura Camerale relativo alla Società Punto Zero s.r.l.(vedi All.n.1) da cui si evince che il Sig. Luca Puggioli è Amministratore Unico della medesima con delega alla firma di rappresentanza su qualsivoglia atto, si attesta che la gestione e manutenzione degli spazi comuni è in carico alla stessa Società Punto Zero s.r.l. e che quindi le spese relative a spazi e beni comuni dell'edificio, limitatamente intesa per la parte a carico del Conduttore, sono quantificate per il primo anno in € 40,00 (Quaranta/ 00) mensili con conguaglio a fine anno. Per gli anni successivi le rate di dette spese accessorie saranno conguagliate e raggugliate in base al bilancio consuntivo annuale dell'anno precedente (**All.n.7 Riparto spese esercizio 2018/2019 a titolo esemplificativo**).

Non essendo costituito un "condominio", il conguaglio (a debito o a credito) dovrà essere motivato allegando alla comunicazione relativa i giustificativi di spesa. La comunicazione dovrà pervenire entro 2 (due) mesi dalla decorrenza di ogni anno di durata del contratto (per il primo annosi intendono due mesi dalla data di consegna dell'unità immobiliare). Per gli anni successivi le rate anticipate di dette spese accessorie saranno raggugliate in base alle spese sostenute nel periodo immediatamente precedente, suddivise per dodicesimi, non tenendo conto di eventuali spese straordinarie non ripetitive. In mancanza di un condominio e del relativo regolamento condominiale si farà riferimento, ove compatibile, con il regolamento di Polizia Urbana del Comune di Bologna, allegato B) della delibera P.G. 83862/2016 nonché alle regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Resta inteso che eventuali infrazioni e sanzioni potranno essere se del caso contestate e applicate solo dall'Autorità Competente (nella fattispecie della Delibera del Comune di Bologna). Il Regolamento citato non si allega al presente Contratto, trattandosi di Atto pubblico emanato dalla P.A.

4. Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Gli aggiornamenti decorreranno dal ricevimento della richiesta e dei conteggi da parte del Locatore. Ciò in base alla



**PUNTO ZERO s.r.l.**  
Via P. Orlandi, 11  
40139 BOLOGNA  
C. F.-P. IVA 02757041203

modificazione dell'Art. 32 della Legge 392/1978, avvenuto con la Legge 118/1985, Art. 1, comma IX/sexies.

5. Al Conduttore è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale dell'immobile e/o di cedere il presente contratto, pena la risoluzione di diritto, e sempre salvo il risarcimento del danno.
6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività dei Conduttori; il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificare con licenza di abitabilità/agibilità ad uso ufficio. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed agibilità. Il Locatore si impegna, all'atto della consegna dei locali, di renderli al Conduttore puliti, imbiancati integralmente ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività. Il Conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, inclusa la tinteggiatura integrale. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce, gas, sanitari, alla superficie dei muri.
7. Il Conduttore dichiara che la propria attività come Ordine Professionale comporta contatti con il Pubblico. Il Locatore si impegna ad acconsentire che il Conduttore apponga, a propria cura e spese, all'esterno del fabbricato e nell'atrio, insegne o cartelli per informare della sua presenza ed indicarne l'accesso, nel rispetto della normativa urbanistica comunale.
8. Il Conduttore si obbliga a non effettuare alcuna modificazione ai locali locati se non dietro preventiva autorizzazione scritta del Locatore. In ogni caso le addizioni ed i miglioramenti, eventualmente eseguiti dal Conduttore, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, anche se autorizzati. Salva comunque la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dell'immobile nello stato pristino, a spese del Conduttore.
9. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
10. Il Locatore potrà, previo preavviso anche telefonico di giorni 5(cinque) ispezionare o far ispezionare i locali affittati, sempre e comunque in orari di apertura dell'attività; il Conduttore si impegna inoltre, in caso di vendita dell'immobile o di fine locazione, a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di tecnici, agenzie immobiliari, eventuali acquirenti o subentranti nella locazione almeno due giorni non festivi la settimana per due ore consecutive, da concordare tra le parti e sempre in orari di apertura dell'attività.



**PUNTO ZERO S.r.l.**  
Via P. Orlandi, 11  
40139 BOLOGNA  
C. F. - P. IVA 02757041203



11. Il Conduttore corrisponde al locatore alla sottoscrizione del presente atto, la somma di Euro 1.650,00 (Milleseicentocinquanta/00) a titolo di deposito cauzionale fruttifero al tasso legale, ai sensi della legge 392/1978, articolo 79.
12. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.
13. È a carico del Conduttore l'imposta di bollo per la registrazione del contratto e le quietanze, mentre l'imposta di registro viene divisa equamente tra le parti.
14. Sarà cura del Locatore provvedere alla registrazione del contratto.
15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore dichiara di essere domiciliato presso i locali a lui locati
16. In riferimento alla Normativa sulla Privacy, ai sensi del GDPR e successivi recepimenti, il Locatore autorizza il Conduttore, in qualità di Ente Pubblico e stante gli obblighi derivanti, a comunicare i dati relativi al presente contratto al Garante (ANAC) ed a pubblicarli sul sito Area Amministrazione Trasparente.
17. Per qualsiasi controversia le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Bologna.
18. Per quanto non espressamente previsto nella stesura del presente contratto, le parti concordano di fare riferimento al Codice Civile, alla Legge 27.7.1978 n°392 e succ. mod. e integr., agli usi e consuetudini locali.

**Nota: costituiscono parte integrante del presente atto gli allegati (n.7) citati nel testo.**

Letto, confermato e sottoscritto

Bologna, li 17/09/2020

IL LOCATORE  
**PUNTO ZERO** S.r.l.  
Via P. Orlandi, 11  
40139 BOLOGNA  
C. F.-P. IVA 02757041203

