

CONTRATTO DI LOCAZIONE

* * *

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

tra le parti:

- la società **CENTRO EMILIANO DISTRIBUZIONE FARMACO - CE.DI.FAR. S.P.A.**, con sede legale in Casalecchio di Reno (BO), Via del Lavoro n. 71, iscritta al Registro Imprese di Bologna, Codice Fiscale: 00300340379, Partita IVA: 01749211205, nel prosieguo indicata brevemente come "locatore" od anche "CEDIFAR", in persona del suo legale rappresentante il Presidente del Consiglio di Amministrazione D.ssa Federica Cantagalli, nata a Ravenna il 10 aprile 1972, residente in Bologna, Via Elio Bernardi n. 9, Codice Fiscale: CNT FRC 72D50 H199M, a ciò espressamente autorizzato e munito di tutti i necessari poteri rappresentativi;

e

- L'ORDINE DEI FARMACISTI DI BOLOGNA, con sede legale in Bologna (BO), Via garibaldi, 3 Codice Fiscale 80076650375 nel prosieguo indicata brevemente come "conduttore" in persona del suo Presidente:

- Dr. Paolo Manfredi , nato a Bologna (Bo) il 21/12/1961, codice fiscale MNFPLA61T21A944Z , residente a Bologna (BO) Via Giacobbi ,15/2, che dichiara di essere espressamente autorizzato e munito di tutti i necessari poteri rappresentativi;

PREMESSO

- che CEDIFAR è proprietaria di una porzione immobiliare posta al piano primo del fabbricato di Via del Lavoro, n. 71, Casalecchio di Reno (BO);
- che Ordine dei Farmacisti , avendo visionato detti locali ed avendoli trovati confacenti alle proprie esigenze, ha manifestato interesse a stipulare un contratto di locazione commerciale per la conduzione degli stessi;

tutto ciò premesso, tra le parti come sopra individuate con il presente contratto

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente accordo.
- 2) CEDIFAR, come sopra rappresentato, nella propria qualità di unico e pieno proprietario, concede in locazione a Ordine dei Farmacisti, che, come sopra rappresentato, accetta e prende in conduzione, la porzione di immobile (nel prosieguo del presente contratto denominato “bene locato”) costituita dai vani contraddistinti nella planimetria allegata) dalla bordatura di colore giallo, dotata delle porzioni di impianti comuni a servizio del fabbricato (energia elettrica, acqua, riscaldamento e condizionamento), composta da n. 1 locali piu’ servizi avente destinazione ad uso ufficio, di circa mq. 28.00, il tutto facente parte del fabbricato urbano ad uso non abitativo sito in

Casalecchio di Reno (BO), Via del Lavoro n. 71, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 1, Mappale 227, Sub 11, Categoria D/8.

3) Le parti di comune accordo danno atto che Ordine dei Farmacisti potrà usufruire in modo non esclusivo dei locali ad uso comune.

4) Il contratto di locazione avrà durata pari a sei anni a decorrere dall' 01 ottobre 2015 ai sensi degli articoli 27 e seguenti della Legge n. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni. Al conduttore è data facoltà di recedere anticipatamente dal contratto. Il diritto di recesso può essere esercitato dal conduttore soltanto dopo che ne abbia dato preavviso al locatore, mediante lettera raccomandata (per posta o a mano) con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Il termine di sei mesi decorre dalla data di spedizione o consegna.

5) Il canone annuo di locazione viene fissato in complessivi Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre all'IVA di legge. Il canone dovrà essere versato al domicilio del locatore od in altro luogo da questi indicato in quattro rate trimestrali anticipate di euro 625.00 + iva ciascuna, scadenti la prima contestualmente alla firma del presente contratto e le successive il giorno 5 del primo mese di ciascun successivo trimestre di durata del contratto.

6) A titolo di cauzione nulla è dovuto.

7) Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'I.V.A. sui canoni, ai sensi dell'articolo 10, primo comma, n. 8

del D.P.R. 633/1972.

8) Le spese in comune relative ad acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento ed alle altre spese comuni, necessarie alla conduzione dell'immobile, saranno fatturate al conduttore in sede di rendicontazione annuale sulla base dei consuntivi di spesa con un criterio millesimale e dovranno essere saldate a trenta giorni dalla fine del mese relativo alla data di fatturazione. Tutte le spese di manutenzione ordinaria a norma dell'articolo 1609 del Codice Civile, limitatamente agli spazi locati, sono a carico del conduttore.

9) Le somme da corrisondersi a titolo di canone di locazione, come sopra specificate, saranno soggette, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, ad automatico aggiornamento annuo in ragione del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati con riferimento al mese antecedente l'inizio del periodo.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e del rimborso spese oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

10) I beni locati verranno da Ordine dei Farmacisti esclusivamente destinati ad uso ufficio per l'esercizio della propria attività d'impresa.

E' vietato al conduttore mutare tale destinazione d'uso, sublocare o cedere ad altro titolo a terzi tutti o parte dei locali, nonché

cedere, anche parzialmente, il presente contratto.

I divieti e le limitazioni di cui al presente paragrafo sono applicabili anche nelle ipotesi di cessione d'azienda o di ramo di essa.

Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatti con il pubblico.

11) I locali si consegnano nel normale stato di manutenzione a norma dell'articolo 1575 del Codice Civile, stato ben noto ed accettato dal conduttore; il locatore dichiara che gli stessi sono in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie e di essere in possesso di concessione edilizia e licenza di usabilità.

E' data facoltà al conduttore di eseguire a proprie spese, all'interno dei locali concessi in locazione, tutte le opere che riterrà necessarie e/o opportune per il migliore svolgimento della propria attività d'impresa, purché dette opere siano eseguite con le prescritte autorizzazioni, con esonero di ogni responsabilità del locatore e senza pregiudizio per la sicurezza ed il decoro dell'edificio, previo consenso del locatore.

Salvo che al momento dell'esecuzione delle singole opere venga convenuto diversamente, al termine della locazione il locatore potrà richiedere la remissione in pristino ovvero potrà avvalersi della facoltà di conservare le opere eseguite senza dover riconoscere al conduttore alcuna indennità per le spese sostenute.

Salvo quanto sopra, il conduttore, da parte sua, si impegna al

momento del rilascio a rendere il bene locato nel medesimo stato, salvo il normale deperimento d'uso.

12) Il conduttore potrà in ogni momento, a proprie spese, installare insegne luminose od altri segni distintivi di ogni genere, sia all'esterno dell'edificio che all'interno di questo, per contraddistinguere i locali ove esercita la propria attività.

Del pari il conduttore potrà predisporre, all'interno ed esterno dell'edificio, la segnaletica che riterrà opportuna per indicare al personale ed alla clientela l'ubicazione dei locali ove esercita la propria attività d'impresa.

Nell'esercizio dei diritti previsti dal presente paragrafo, il conduttore dovrà richiedere il consenso del locatore, non dovrà occultare i segni distintivi del locatore e/o di altri conduttori, né arrecare pregiudizio all'immagine, al decoro od alla sicurezza dell'edificio.

13) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il locatore potrà in ogni momento far ispezionare i locali affittati.

14) Il conduttore , dichiara ai sensi e per gli effetti di cui art. 6 del DL 19-08-2005 N.192 di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione energetica dell'immobile costituito da frazione di singola unità immobiliare e non da intero edificio

15) Le spese e gli oneri di registrazione della presente scrittura saranno a carico delle parti in ragioni di un mezzo ciascuno. Le spese per le consulenze e l'assistenza nella stipulazione del contratto sono a carico della parte che se ne è avvalsa.

16) Per quanto non previsto dal presente contratto, si rinvia alle norme in materia previste dal Codice Civile e dalle leggi e regolamenti in materia di locazione.

17) Qualsiasi controversia tra le parti concernente l'interpretazione e l'applicazione del presente contratto, la sua validità, efficacia o giuridica esistenza, o comunque da esso derivante, sarà devoluta alla cognizione di un Collegio arbitrale, fatti salvi i divieti di compromesso in arbitri per le materie stabilite per legge.

Il Collegio, che avrà sede in Bologna, sarà composto di tre membri, uno nominato da ciascuna delle parti ed il terzo, che presiederà il collegio, nominato di comune accordo tra i primi due.

In caso di inezia delle parti nella nomina dell'arbitro di propria competenza, ovvero in caso di disaccordo od inerzia dei due membri nella nomina del terzo arbitro, provvederà il Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Bologna.

Gli arbitri decideranno la lite secondo diritto, ma senza formalità di procedura, nel rispetto del principio del contraddittorio. Essi dovranno comunque assegnare alle parti i termini per presentare documenti e memorie. E' escluso il ricorso all'equità.

La decisione arbitrale costituirà transazione tra le parti.

Tutte le spese per l'arbitrato saranno anticipate in eguale misura dalle parti.

La parte soccombente dovrà rimborsare la parte vittoriosa, salva la facoltà degli arbitri, quando ricorrano giusti motivi, di compensare in tutto od in parte le spese.

Casalecchio di Reno (BO), li 01/10/2015

Il Locatore : (Federica Cantagalli)

Il Conduttore : (Dr.Paolo Manfredi)