

CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO NON ABITATIVO SOGGETTO AD IVA

* * *

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da valere ad ogni effetto di Legge tra i sottoscritti:

➤ **SIFARMA SRL** con sede in Bologna via G. Garibaldi 3, capitale sociale di EURO 40.000 i.v., iscritta al Reg. Imp. di Bologna al n. cod. fisc. 01095080378, nella persona del suo presidente e legale rappresentante **Dott. Achille Contedini**, nato a Castenaso (BO) il 15/08/1938 cod. fisc. CNT CLL 38M15 C292N,
di seguito denominata "locatore";

e

➤ **Ordine dei Farmacisti della Provincia di Bologna**, con sede in Bologna via Garibaldi 3, cod. fisc. 80076650375, nella persona del suo presidente **dott. Franco Cantagalli** nato a Bologna il 31 maggio 1943, cod. fisc. CNT FNC 43E31 A944N,
di seguito denominato "conduttore";

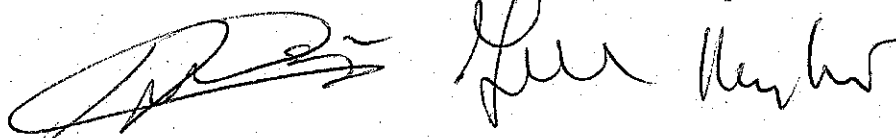
PREMESSO CHE

- a) la società SIFARMA srl è proprietaria di un prestigioso immobile d'interesse storico artistico assoggettato alla disciplina di cui alla L. 1089/1939, in Bologna Via Garibaldi 3, catastalmente identificato al foglio 95 num. 69 sub. 32 zc. I ct. A/10 cl 4 cons. 13,5;
- b) la società SIFARMA SRL concedeva in comodato gratuito il predetto immobile (con contratto di comodato del 1 luglio 1990 registrato a Bologna all'Ufficio Registro Atti privati il 18 luglio 1990 al n. 17086) congiuntamente all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Bologna, con sede in Bologna via Garibaldi 3 C.F. 80076650375, ed alla Federfarma Bologna - Associazione Sindacale fra Titolari di Farmacia della Provincia di Bologna- con sede in Bologna via Garibaldi 3 C.F. 80065110373;
- c) per chiarezza espositiva è doveroso sottolineare come l'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Bologna e la Federfarma Bologna avessero, per ottimizzarne l'utilizzo, di fatto concordemente suddiviso in tre parti l'immobile loro congiuntamente concesso in comodato (di tal che alcuni locali venivano goduti in maniera esclusiva dalla Federfarma Bologna, altri venivano goduti in maniera esclusiva dall'Ordine dei Farmacisti, mentre l'utilizzo delle parti comuni, in particolar modo del vasto locale "salone", avveniva in base ad accordi di volta in volta intercorrenti tra la Federfarma Bologna e l'Ordine dei Farmacisti);
- d) la società Sifarma srl, l'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Bologna e la Federfarma Bologna, hanno convenuto sulla necessità di rivedere integralmente il rapporto contrattuale tra loro in essere, e conseguentemente, hanno deciso di addivenire alla stipula di nuovi, diversi e separati contratti aventi ad oggetto la locazione dei vani dell'unità immobiliare di via Garibaldi n. 3 da utilizzarsi in modo esclusivo rispettivamente dalla Federfarma Bologna e dall'Ordine dei Farmacisti, nonché la regolamentazione dell'uso degli spazi comuni;
- e) la Federfarma Bologna, interviene alla conclusione del presente contratto di locazione sottoscrivendolo ai limitati fini della conferma accettazione, per quanto di propria competenza e spettanza, del contenuto delle premesse a),b), c) e d) del presente contratto nonché delle clausole di cui ai punti 2-6-9.

Tutto ciò premesso la Sifarma srl nella persona del suo legale rappresentante **dott. Achille Contedini** e L'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Bologna nella persona del suo legale rappresentante **dott. Franco Cantagalli**

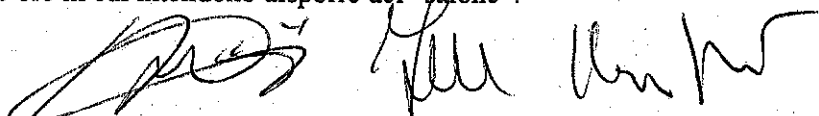
CONVENGONO QUANTO SEGUE

- 1) Per espressa volontà della Sifarma srl e dell'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Bologna le premesse sopra esposte sono da considerarsi parte integrante della presente scrittura privata.
- 2) La Sifarma srl (locatore) concede in locazione ad uso non abitativo all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Bologna (conduttore) - che accetta- il seguente immobile: porzione di fabbricato posto in Comune di Bologna Via Garibaldi 3, catastalmente identificato al foglio 95 num. 69 sub. 32 zc. I ct. A/10 cl 4 cons. 13,5, e più precisamente i locali dell'allegata mappa nella quale è riportata la dicitura "Ordine" ed i locali che riportano la dicitura "comuni", che



saranno pertanto utilizzati in comune con la Federfarma Bologna: fatte salve le pattuizioni di cui al successivo punto 9.

- 3) La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal giorno 01/02/2002 (primo febbraio 2002) e termine il giorno 31/01/2008 (trentun gennaio duemilaotto); salvo rinnovazione tacita del contratto di sei anni in sei anni ove da parte del locatore e/o del conduttore non venga comunicata disdetta tramite lettera raccomandata A.R. da far pervenire al destinatario della comunicazione almeno dodici mesi prima della scadenza contrattualmente convenuta. Alla prima scadenza contrattuale (di sei anni) il locatore potrà esercitare la facoltà del diniego della rinnovazione del contratto soltanto per i motivi di cui all'art. 29 L. 27.7.78 n. 392 e succ. modifiche.
 - 4) A decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, e cioè dal 01/02/2003, è consentito al "Conduttore" il recesso dal contratto dandone avviso al "Locatore" mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione
 - 5) Il canone di locazione è concordemente stabilito come segue:
 - 1) per la prima annualità e cioè dal 01/02/02 al 31/01/03 in EURO 6.000,00 da corrispondersi in rate mensili di EURO 500,00 oltre IVA ai sensi di Legge;
 - 2) per la seconda annualità e cioè dal 01/02/03 al 31/01/04 in EURO 6.500,00 da corrispondersi in rate mensili di EURO 541,67 oltre IVA ai sensi di Legge;
 - 3) per la terza annualità e cioè dal 01/02/04 al 31/01/05 in EURO 7.000,00 da corrispondersi in rate mensili di EURO 583,33, oltre IVA ai sensi di Legge;
 - 4) per la quarta annualità e cioè dal 01/02/05 al 31/01/06 in EURO 7.500,00 da corrispondersi in rate mensili di EURO 625,00, oltre IVA ai sensi di Legge;
 - 5) per la quinta annualità e cioè dal 01/02/06 al 31/01/07 in EURO 8.000,00 da corrispondersi in rate mensili di EURO 666,67, oltre IVA ai sensi di Legge;
 - 6) per la sesta annualità e cioè dal 01/02/07 al 31/01/08, e per le successive annualità, in EURO 8.500,00 da corrispondersi in rate mensili di EURO 708,33, oltre IVA ai sensi di Legge;
- Il "conduttore" provvederà al pagamento delle somme dovute entro il quindicesimo giorno di ciascun mese a mezzo di bonifico bancario sul C/C intestato a SIFARMA srl.
- Nella quantizzazione del canone le parti hanno tenuto conto degli accordi di cui ai successivi punti
- Il sopraindicato canone di locazione è stato concordemente tra le parti determinato in misura differenziata e crescente per frazione di anno su richiesta del "conduttore" - accolta dal "locatore" - richiesta finalizzata esclusivamente a rendere meno gravoso per il "conduttore" stesso il passaggio dal precedente contratto di comodato gratuito al presente contratto di locazione.
- 6) Il "Locatore" ed il "Conduttore" concordemente stabiliscono che tutte le spese e/o oneri accessori sia inerenti il funzionamento e godimento della porzione dell'immobile locato e comunque tutte le spese di manutenzione e riparazione aventi carattere sia ordinario che straordinario siano a carico del "conduttore", e sono complessivamente ripartite in eguale misura tra l'Ordine dei Farmacisti e la Federfarma Bologna.
 - 7) Il "Conduttore" non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e/o degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate di canone e/o di oneri accessori scadute intendendo in tal modo le parti espressamente convenire la clausola del solve et repete (art. 1462 cod. civ.)
 - 8) E' fatto divieto al "Conduttore" di: sublocare anche parzialmente l'immobile locato (ivi comprese le parti comuni), concedere in comodato anche parziale l'immobile locato (ivi comprese le parti comuni), cedere, anche parzialmente, il presente contratto di locazione.
 - 9) Il "locatore" si riserva la facoltà di utilizzare per sé o dare a terzi in utilizzo la sala conferenze "salone" (con annesso l'ingresso ed i servizi igienici) per incontri culturali, ricreativi, convegni, dibattiti, manifestazioni, dopo aver verificato che il "salone", in quel determinato giorno ed ora, non sia utilizzato dal "conduttore" (o dalla Federfarma Bologna); il "conduttore", il "locatore" e la Federfarma Bologna dovranno, pertanto, comunicarsi tra loro, con 15 giorni d'anticipo, i giorni e le ore in cui intendono disporre del "salone".



- 10) I locali oggetto del presente contratto sono di particolare interesse storico ed artistico e sono destinati ad uso uffici oltre al salone per conferenze ed incontri.
 Il "Conduttore" nell'uso dei locali dovrà osservare ogni prescrizione di legge e dei regolamenti delle autorità comunali tenendo ad esclusivo suo carico qualunque ammenda, multa o altra conseguenza dell'inadempimento di tali obblighi.
 Il "Conduttore" è costituito custode della cosa locata e si obbliga ad usare e mantenere la stessa con la specifica diligenza che un immobile tutelato dalla L. 1089/1939 richiede.
- 11) Il "Conduttore" dichiara di ben conoscere lo stato del bene locato (come risulta dalla lett. b) delle premesse) e di trovarli idonei all'uso convenuto.
- 12) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, soffitti, pavimenti, serramenti nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso scritto del "Locatore".
- 13) Il "Conduttore" esonera espressamente il "Locatore" da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti, omissioni, nonché eventuali molestie e turbative di qualsiasi genere provenienti da terzi, purché non derivanti da fatto, colpa od omissione del "Locatore" stesso.
- 14) Il "Locatore" è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà; egli potrà, comunicandolo con ragionevole anticipo, ispezionare o fare ispezionare i locali affittati.
- 15) Il presente contratto è assoggettato ad IVA ; le imposte di bollo e di registro sono a carico del "Conduttore" e del "Locatore" nella misura del 50% ciascuno.
- 16) Il locatore ed il conduttore espressamente convengono che eventuali modifiche /integrazioni al presente contratto debbano essere formulate ed approvate per iscritto, pena la nullità delle stesse.

Bologna 1 febbraio 2002

IL LOCATORE

Sifarma srl

(il Presidente dott. Achille Contedini)

IL CONDUTTORE

Ordine dei Farmacisti di Bo

(Il Presidente dott. Franco Cantagalli)

Ai limitati fini della conferma / accettazione - per quanto di propria competenza e spettanza- del contenuto delle premesse a), b), c) e d) del presente contratto nonché delle clausole di cui ai punti 2-6-9.

Bologna 1 febbraio 2002

Federfarma Bologna

(Il Presidente dott. Ruggero Golinelli)

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e seg. Cod. Civ., il locatore ed il conduttore dichiarano, dopo avere preso esatta e completa visione delle clausole e condizioni di cui al sovraesteso contratto di locazione, di approvare specificatamente le clausole contrattuali di cui ai n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11- 12-13-14-15 e 16.

IL LOCATORE

Sifarma srl

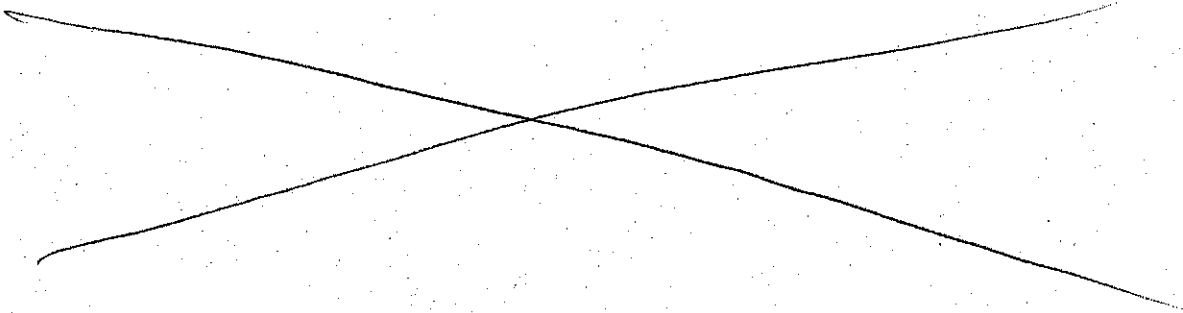
(il Presidente dott. Achille Contedini)


IL CONDUTTORE

Ordine dei Farmacisti di Bo

(Il Presidente dott. Franco Cantagalli)






AGENZIA
DELLE ENTRATE
UFFICIO
DI BOLOGNA 4

E' il 20 originale dell'atto registrato in
data 26 FEB. 2002 Serie 3/A di N. 1506
IL DIRETTORE



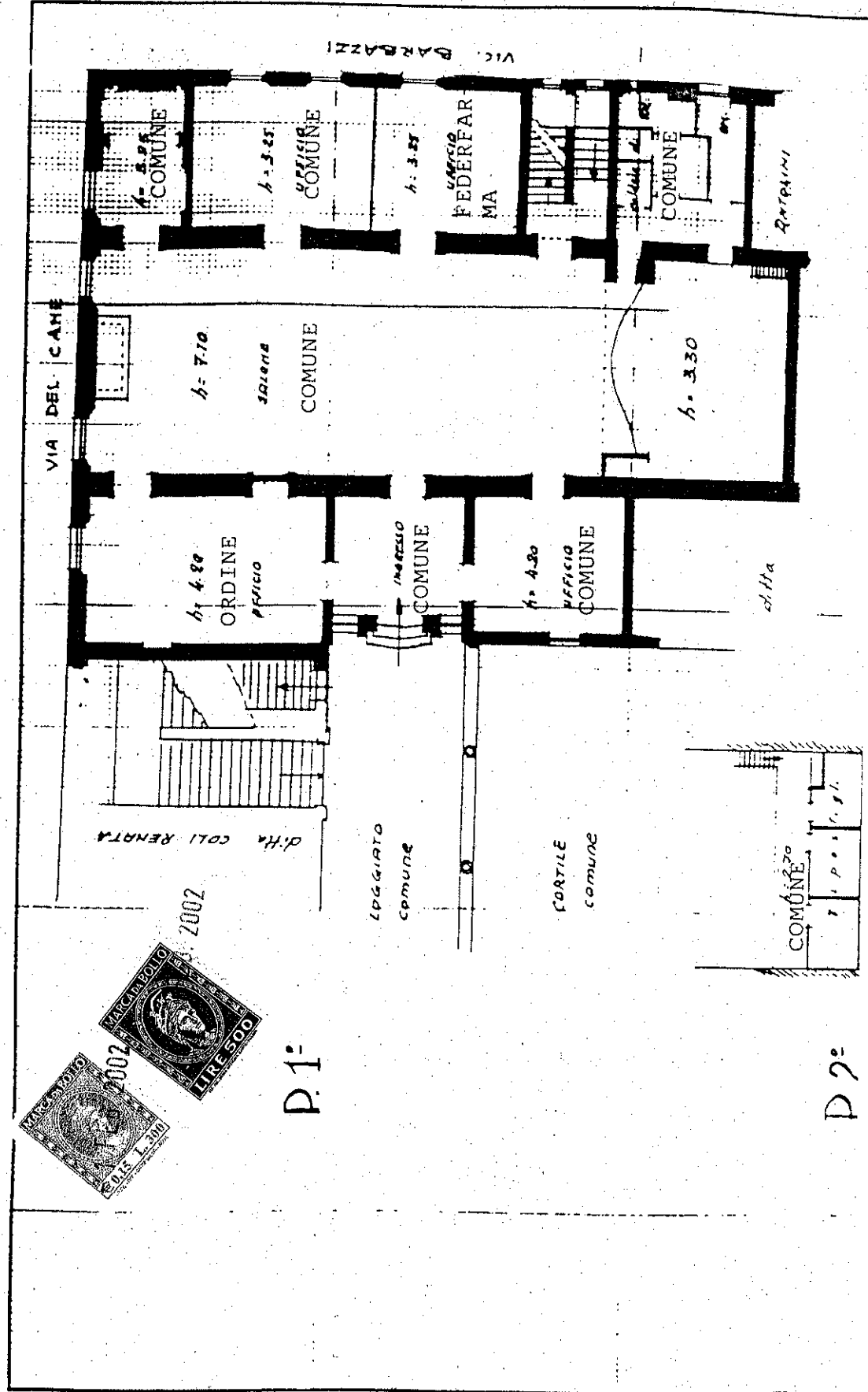
Lire
20

M NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLIGNA Via G. GARIBALDI, 3

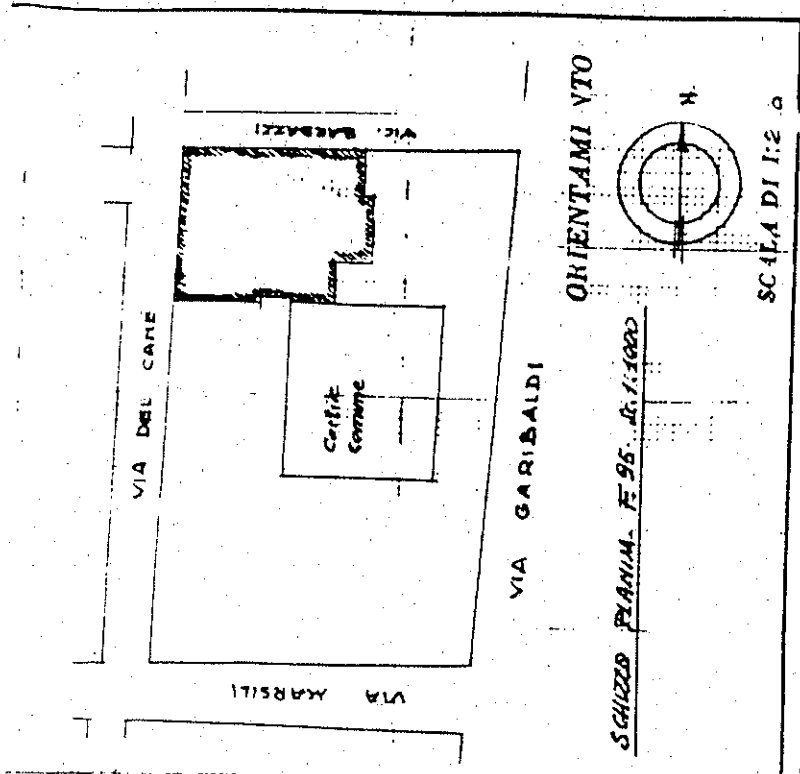
Ditta SIFARMA s.p.a. con sede in Bologna
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bologna



P.1:

P.2:

[Handwritten signatures]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25.2.1965
 PROT. N° 2610

SEZ. 202 FOG. 95

AGENZIA DEL TERRITORIO N. 69 SUB. 32

UFFICIO PROVINCIALE DI BOLOGNA
 Area Servizi Catastrali per il Pubblico
 Copia di planimetrie - prot. n. 8821 / 2002
 Comune di Bolognina
 a richiesta del Sig. TAMPIERI GIAN ALBERTO / ACHILLE CONTEDINI

- ad uso
- Esente da bollo;
 - Esente da tributi speciali;
 - Esente da bollo e tributi speciali;
 - Esente da imposta di bollo ed agevolato nei tributi speciali;
- ai sensi della vigente legislazione in materia e con riserva di accertamento di eventuali violazioni

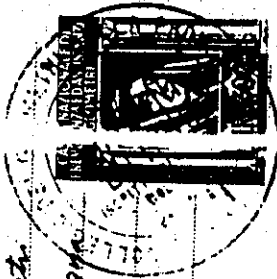
Compilata dal Gian Albano Lenzi
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Bologna

DATA Dicembre 1964

Firma: G. Lenzi



Per il Notaio Luigi
 Il Cancelliere Giuseppe Uszone