

FIRENZE FIERA S.p.A.
31 GEN. 2005
PROT. N° <u>277</u> / <u>CO</u>

**Contratto di locazione ad uso commerciale**

Con il presente atto da valere ad ogni effetto di legge

Tra

FIRENZE FIERA S.P.A. con sede legale a Firenze, Piazza Adua 1 (p.Iva 04933280481) iscritta nel registro delle imprese di Firenze al n. 76793/1998, in persona dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale il Sig. Pietro Marchini nato a Genova il 5 Agosto 1966, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, di seguito denominato locatore

e

TECNOCONFERENCE S.R.L. con sede legale a Firenze, Via del Cantone 4 (p.Iva 0375509481), in persona dell'Amministratore Unico Sig. Mario Grotti nato a Firenze il 29 maggio 1946, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, di seguito denominato locatario

**PREMESSO**

— che FIRENZE FIERA S.P.A. ha la libera e piena disponibilità dell'immobile sito in Firenze, Via Perfetti Ricasoli 96 meglio descritto in seguito;

— che FIRENZE FIERA S.P.A. intende locare parte di tale immobile ed aree esterne di pertinenza (vedi allegato A) a TECNOCONFERENCE SRL

che intende prenderlo in locazione alle condizioni sotto esposte;

tutto ciò premesso

**SI CONVIENE**

1) la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 1/3/2005 e si intenderà rinnovato per altri sei anni. Il locatario ha facoltà di recedere anticipatamente, ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978, inviando lettera raccomandata a/r almeno sei mesi prima della scadenza;

In mancanza di tale comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per altri sei anni, alle medesime condizioni;

2) il prezzo della locazione è stabilito in Euro 60.000,00 (Eurosestantamila/00) annue da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 5.000,00 (Eurocinquemila/00) ciascuna, a mezzo bonifico bancario presso la BANCA TOSCANA Ag. 5 Firenze - Iban: S03400 02805 0000000136.72;

3) ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% (settantacinque) delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

4) il locatario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori per la parte di competenza, oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute;

5) i locali si concedono per il solo uso di uffici e magazzino con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione, ad esclusione delle società controllate, collegate, controllanti e consociate del locatario. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti dalla L. 392/1978, il locatario dichiara che l'immobile verrà utilizzato

per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico;

6) il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità;

7) il locatario dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione;

8) il locatario dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del locatario le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione, pavimenti "galleggianti" e di rivestimento.

9) il locatario esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi;

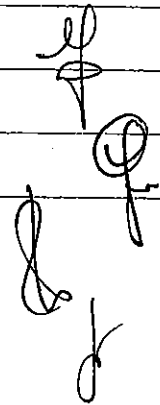
10) il locatario si obbliga ad osservare e a far osservare ai dipendenti il regolamento condominiale dello stabile, di cui all'allegato C), che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile;

11) il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà;

12) il locatore ha stipulato sull'immobile oggetto del presente atto propria polizza di assicurazione contro i danni ai fabbricati da incendio e rischi accessori ed eventi catastrofali;

il locatore si impegna a far includere nella polizza la clausola di rinuncia alla rivalsa dell'assicuratore verso il locatario.

il locatario si impegna a stipulare polizza per danni al contenuto dell'immo-



bile oggetto del presente contratto ed all'immobile stesso, ed a far includere in essa la clausola di rinuncia alla rivalsa dell'assicuratore verso il locatore;

13) il costo del riscaldamento, dell'energia elettrica, del gas ed il consumo di acqua sono a carico del locatario. All'interno della struttura è presente un contatore separato intestato al singolo locatario;

14) il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati;

15) l'inadempienza da parte del locatario di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione;

16) sono a carico del locatario l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, oltre al costo delle utenze di cui al punto 13);

17) 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;

18) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore; il locatario provvederà al rimborso dell'imposta nella misura del 50%.

Il Locatore FIRENZE FIERA SPA

L'Amministratore Delegato e Direttore Generale

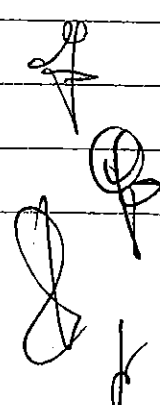
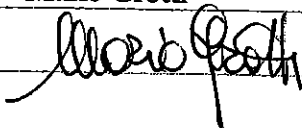
Pietro Marchini



Il Locatario TECNOCONFERENCE SRL

L'Amministratore Unico

Mario Grotti



Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 9, 11, 12, 14, 15,  
16, 17, 18.

Firenze, 24 Gennaio 2005

Prot. n. 104/CO

il locatore FIRENZE FIERA SPA

L'Amministratore Delegato e Direttore Generale

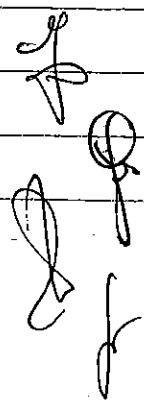
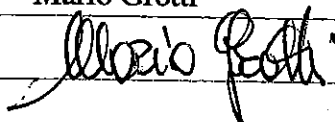
Dietro Marchini



il locatario TECNOCONFERENCE SRL

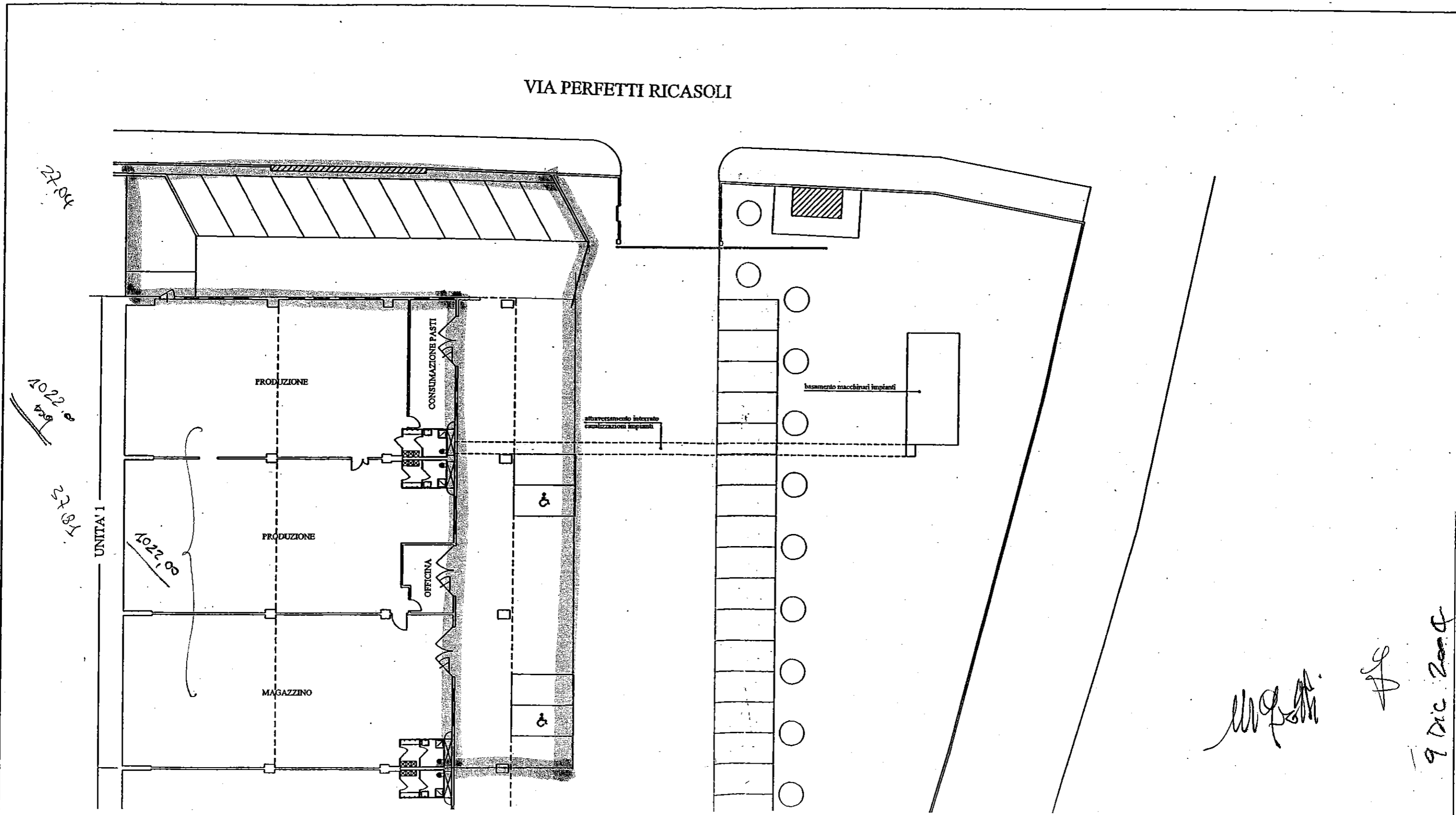
L'Amministratore Unico

Mario Grotti

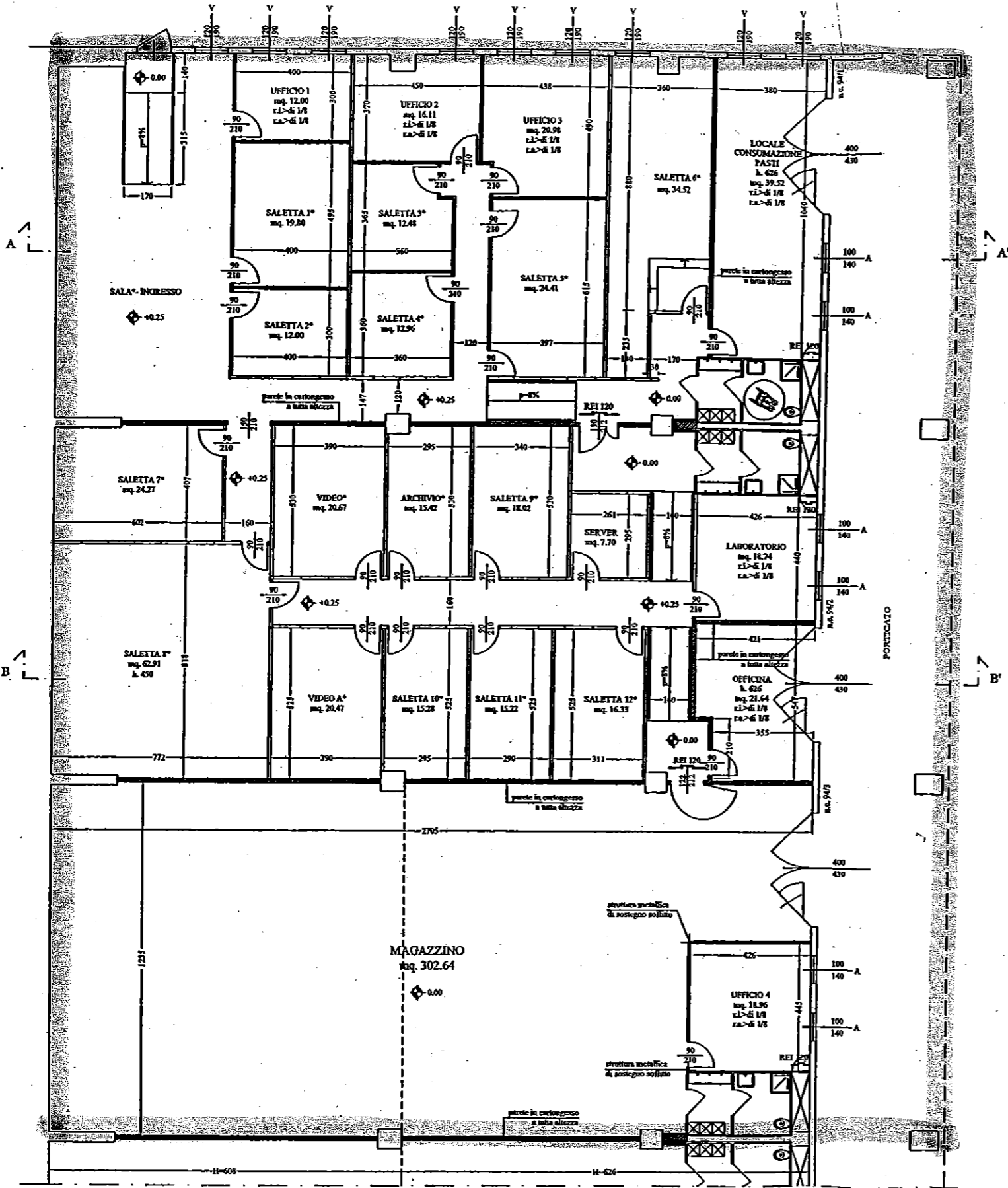


area di pertinenza

VIA PERFETTI RICASOLI



area di pertinenza



**LEGENDA INFISSI**  
 F FINESTRA AD ANTE FESSE  
 A FINESTRA AD ANTE APRIIBILI  
 V FINESTRA APRIIBILE A VASISTAS

**LEGENDA IMPIANTI AREAZIONE ED ILLUMINAZIONE**  
 \* LOCALI DOTATI DI AREAZIONE FORZATA IN CONFORMITA' ALLA NORMA UNI 10339, E DI ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE IN CONFORMITA' ALLA NORMA UNI 10380

**RAPPORTI ILLUMINANTI ED AREANTI**

locale	sup. locale	sup. illuminante	sup. areante	r.l.	r.a.
UFFICIO 1	mq. 12,00	mq. 4,56	mq. 4,56	>1/8	>1/8
UFFICIO 2	mq. 16,11	mq. 2,28	mq. 2,28	>1/8	>1/8
UFFICIO 3	mq. 20,98	mq. 4,56	mq. 4,56	>1/8	>1/8
LOC. CONSUM.	mq. 39,52	mq. 7,36	mq. 7,36	>1/8	>1/8
LABORATORIO	mq. 18,74	mq. 2,80	mq. 2,80	>1/8	>1/8
OFFICINA	mq. 21,64	mq. 3,10*	mq. 3,10*	>1/8	>1/8
UFFICIO 4	mq. 11,96	mq. 2,80	mq. 2,80	>1/8	>1/8

\* Per la rappresentazione delle finestre si vede in Sezione BE'

COMUNE DI FIRENZE  
 S.F. 34

STUDIO TECNICO DOTT. ING. ENRICO SODI  
 VIA VINCENZO MONTI, 8 - 50124 FIRENZE  
 TEL. (055) 224229 TEL/FAX (055) 2280483

NUMERO DI BUSTA/ANNO

PROPRIETA': **FIRENZE S.p.A.**

UBICAZIONE: VIA PERFETTI RICASOLI nn. 92/94 - Piano Terreno

TITOLO DEL PROGETTO: VARIANTE ART. 39 ALLA D.L.A. N. 5851/04 DEL 03/11/2004.  
 Opere di manutenzione straordinaria in due Unità a destinazione Artigianale.

TIPO DI ELABORATO: TAV. N° 7bis (a sostituzione della Tav. 7 originale)  
 PROGETTO ARREDI FISSI - PIANTA UNITA' I

FIRMA DEI PROPRIETARI

FIRMA DEL PROGETTISTA

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

Timbro relativo al rilascio del provvedimento

*Handwritten signature*

*Handwritten signature and date: 9 DIC 2004*

## VERBALE DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto Sig. Pietro Marchini

in persona dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale della Firenze Fiera S.p.A. con sede legale a Firenze, Piazza Adua 1,  
locatore dell'immobile sito in Firenze, via De' Perfetti Ricasoli 96,

**dichiara di consegnare le chiavi e di immettere nel possesso di tale immobile**

il Sig. Mario Grotti

in persona dell'Amministratore Unico della Tecnoconference S.r.l.,  
conduttore in forza del contratto di locazione stipulato in data 24 gennaio 2005 n°  
prot. 177/C.0.

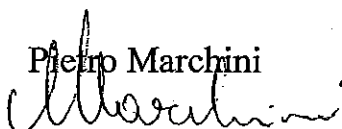
Il conduttore dichiara di avere preso visione dell'immobile in oggetto, dei servizi,  
degli impianti e pareti mobili di averli trovati in perfette condizioni e perfettamente  
funzionanti.

Il locatore

Firenze Fiera S.p.A.

L'Amministratore Delegato e Direttore Generale

Pietro Marchini

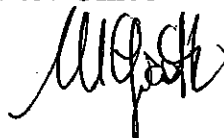


Il locatario

Tecnoconference S.r.l.

L'Amministratore Unico

Mario Grotti



Firenze, 6 Aprile 2005

###/CO

Il presente verbale viene redatto in duplice copia

PM