

PROT. N. ____/2025

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI POSTI AL PIANO

TERRA DELLA SEDE OPERATIVA DELLA SOCIETA' ADOPERA

S.R.L. IN VIA GUIDO ROSSA 1 A CASALECCHIO DI RENO

Al fine di determinare la data certa dell'atto, lo stesso viene sottoscritto digitalmente dai contraenti apponendo la marcatura temporale; la data dell'ultima sottoscrizione digitale in ordine cronologico - come attestata dalla marcatura temporale - costituirà la data dell'atto.

FRA

ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI

RENO S.R.L. (ADOPERA S.R.L.) con sede legale in Via dei Mille n. 9 –

40033, Casalecchio di Reno (Bo) - C.F. e P. I.V.A. 02780831208 - PEC:

adoperasrl@legalmail.it, rappresentato da FRANCESCO M. CELLINI, nato a

Bologna il 05/04/1970, C.F. CLLFNC70D05A944O, nella qualità di Direttore

Tecnico Coordinatore (Provvedimento Rep. 15096 del 29/05/2023),

domiciliato per la carica presso la sede societaria di seguito nel presente atto

denominata “locatore”;

E

..... con sede legale in Via –

.....- C.F. e P. I.V.A. - PEC:,

rappresentato da, nato a il

....., C.F., nella qualità di,

domiciliato per la carica presso la sede societaria di seguito nel presente atto

	denominata “conduttore”;	
	PREMESSO	
	- che Adopera S.r.l. (da ora in poi locatore) con nota prot. n. _____ del	
	___/___/2025 ha pubblicato un avviso per offrire in locazione parte	
	dell’immobile destinato alla propria sede operativa, in locazione per 6 anni ai	
	sensi della L. 392/1978 e s.m.i.;	
	- che con nota acquisita al prot. n. del ___/___/2025	
	 con sede legale in Via – 400....., (Bo)	
	Si conviene e si stipula quanto segue:	
	ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO	
	Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, parte	
	dell’immobile di sua proprietà di cui alla planimetria che viene separatamente	
	sottoscritta dalle parti e che ne costituisce allegato identificato con la lettera	
	A).	
	L’immobile è così descritto e individuato: uffici con entrata indipendente siti	
	al piano terreno della palazzina uffici in Via G. Rossa, 13 a Casalecchio di	
	Reno – catastalmente identificata al foglio 1, particella 345, di totali mq.	
	 lordi (..... utili).	
	ART. 2 – FINALITÀ DEL CONTRATTO	
	L’immobile locato è destinato a, ogni diversa destinazione è	
	vietata pena la risoluzione del contratto.	
	ART. 3 – DURATA E DECORRENZA DEL CONTRATTO	
	La durata del presente contratto transitorio decorre dal2025 e scade il	
	2031.	

	Le parti rinunciano sin d'ora ad ogni altra opzione di rinnovo tacito del contratto alla scadenza.	
	E' consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o PEC da inviare a: adoperasrl@legalmail.it almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso nessun risarcimento o penale sarà a carico del conduttore.	
	Resta salva per il conduttore la possibilità di richiedere espressamente e nel rispetto delle autorizzazioni interne necessarie il rinnovo del contratto. Nell'ipotesi in cui la richiesta non importi rinegoziazione del contratto, resta inteso che il locatore rinuncia fin d'ora per sé e per i suoi aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della Legge 392/1978.	
	ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE – UTENZE	
	Il canone di locazione annuale viene pattuito nella misura di € (.....) mensili comprensivi di locazione uffici, utilizzo dei servizi igienici.	
	A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT - famiglie e operai - verificatasi nell'anno precedente.	
	Il canone deve essere pagato mediante bonifico sul conto corrente bancario del locatore all'IBAN: IT55N0100536670000000000395 in unica soluzione entro il 31 gennaio di ogni anno. Per il primo canone di locazione lo stesso verrà versato contestualmente alla firma del presente contratto ed in misura	

	proporzionale ai mesi di utilizzo dei locali.	
	In caso di mancato pagamento del canone il locatore potrà valersi del disposto	
	dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o costituzione in mora.	
	Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od	
	eccezione; qualora il conduttore avesse da far valere delle eccezioni, dovrà	
	farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.	
	Il conduttore dichiara di optare, ai sensi dell'art. 10 c. 1 n.8 ter del DPR	
	633/1972, così come modificato dalla L. 248/06 per l'applicazione al presente	
	contratto dell'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario e al fine di	
	evitare la rettifica prevista dell'art. 35, c. 9 del D.L. 223/06 convertito in L.	
	248/06 opta per l'imposizione Iva prevista dall'art. 10, c. 1, punto 8-ter lett. d)	
	relativamente ai manufatti oggetto del presente contratto.	
	Le utenze relative a: acqua sanitaria, riscaldamento, raffrescamento ed	
	energia elettrica sono ricomprese nel canone di locazione. Le medesime	
	saranno oggetto di verifica al termine del primo anno di locazione e, nel caso	
	complessivamente superino il 15% del valore annuale di contratto,	
	l'eccedenza dovrà essere oggetto di rimborso da parte del locatario.	
	Le linee dati e voce telefonica sono a carico del locatario e dovranno essere	
	autonomamente attivate.	
	Il canone non comprende le imposte e le tasse (TARI), e conseguentemente	
	tutti i rapporti per la gestione delle stesse, nonché altri tributi e/o tasse che	
	dovessero essere istituite nel periodo di vigenza della locazione.	
	Le linee dati e voce telefonica sono a carico del locatario e dovranno essere	
	autonomamente attivate.	

	Art. 5 - DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO	
	L'immobile concesso in locazione dovrà essere destinato a sede	
		
	Il locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il	
	conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-	
	edilizi e alle autorizzazioni necessarie.	
	Art. 6 - CONSEGNA DEI LOCALI	
	Il locatore consegna l'immobile reso idoneo ai fini per cui è effettuata la	
	locazione e viene consegnato attrezzato come da relazione presentata in sede	
	di gara	
	Al momento della consegna dell'immobile verrà redatto un apposito verbale	
	di consistenza e consegna, completo di foto che si sottoscrivono e non si	
	allegano al presente atto e raffiguranti i locali di cui alle planimetrie indicate	
	all'art. 1. Tale verbale sarà redatto in duplice copia, di cui uno depositato agli	
	atti del locatore, il secondo consegnato al conduttore.	
	Art. 7 - CONFORMITÀ IMPIANTI	
	Le parti dichiarano di conoscere quanto disposto dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e	
	s.m.i.	
	Il locatore dichiara che i locali sono in regola con la normativa edilizia ed	
	urbanistica.	
	Il locatore dichiara che l'impianto di riscaldamento/raffrescamento presente	
	nell'immobile locato viene consegnato a norma e funzionante.	
	Il locatore garantisce che gli impianti tecnologici sono stati realizzati in	

conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle Leggi n. 46/90 e n. 10/91 e al D.lgs. n. 81/2008.

Art. 8 - RIPARAZIONI ED INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il conduttore dovrà conservare, per tutta la durata della locazione, l'immobile in perfetto stato di efficienza, pulizia e decoro, provvedendo a proprie cura e spese ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile stesso e per consentirne la piena possibilità di utilizzo, mentre tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessaria al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del locatore.

Art. 9 - DIVIETO DI MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA IL CONSENSO DEL LOCATORE

Il conduttore s'impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare, a sua volta, PEC in risposta al conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta.

ART. 10 – ONERI A CARICO DELLE PARTI

	Il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono	
	stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla	
	salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si	
	trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo	
	stato salvo il normale uso.	
	Le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse all'immobile	
	resteranno a vantaggio della proprietà e del locatore.	
	E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare in tutto od in parte la cosa	
	locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale	
	dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la	
	risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto	
	dall'art. 36 della citata Legge 392/78.	
	Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 legge n. 392/78 e ogni altro	
	onere inerente l'immobile locato sono a carico del Conduttore (acque	
	fognarie, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, fatta eccezione per	
	la quota compresa nel canone di cui al punto 4).	
	E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il	
	preventivo consenso scritto del locatore fermo restando che ogni spesa,	
	anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative	
	che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del conduttore e che gli	
	eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dal locatore,	
	verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese del	
	conduttore. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i	
	locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà	

	acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico del	
	conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate	
	dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente	
	locazione.	
	Il locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua	
	fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In	
	caso di messa in vendita dell'immobile, il conduttore si impegna e obbliga a	
	consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.	
	Il conduttore è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di	
	danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente	
	il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano	
	derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri	
	comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il conduttore si obbliga ad	
	osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di	
	materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla	
	sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o	
	insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla	
	scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.	
	ART. 11 – RESPONSABILITÀ E GARANZIE	
	A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con il	
	presente contratto si precisa che il conduttore dovrà versare un deposito	
	cauzionale pari a (due) mensilità del canone di locazione, corrispondente	
	all'importo di complessivi € versato in sede di firma del	
	precedente contratto. Tale importo non potrà essere imputato al canone.	

	Il deposito sarà restituito dopo la riconsegna dell’immobile libero da persone	
	e cose, al netto di ogni eventuale credito nei confronti delil locatore, nonché	
	dell’ammontare di eventuali danni riscontrati nell’immobile stesso.	
	In caso di inadempienza contrattuale Adopera Srl avrà la facoltà di avvalersi	
	in tutto o in parte sulla cauzione.	
	Art. 12 - CONTROLLI	
	Il conduttore s’impegna, tramite preventiva richiesta, senza eccezione e	
	riserva alcuna, a non ostacolare e a consentire l’accesso delil locatore	
	all’Immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di	
	manutenzione dello stesso e accertare l’osservanza del presente contratto.	
	Tale verifica può essere fatta in orari convenienti e non può intralciare la	
	regolare attività del conduttore.	
	Art. 13 - MODIFICHE ALLA CLAUSOLE CONTRATTUALI	
	Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di	
	nullità, essere redatta in forma scritta.	
	Art. 14 - SPESE CONTRATTUALI	
	Tutte le spese contrattuali conseguenti ed inerenti il presente contratto	
	verranno ripartite in parti uguali tra i contraenti, ad eccezione di quelle	
	relative all’imposta di bollo a carico del locatore, pattuendo che l’onere del	
	pagamento dell’intero importo dell’imposta di registro, dovuta per il presente	
	contratto, sia posta a carico del locatore verso il rimborso del 50% di	
	spettanza di Adopera S.r.l. fino alla scadenza del contratto. A tal fine il	
	locatore dovrà produrre annualmente all’Associazione la	
	ricevuta dell’avvenuto pagamento dell’imposta nei termini di legge. Eventuali	

	sanzioni per ritardati pagamenti saranno addebitate al locatore.	
	Art. 15 - ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI	
	Per le finalità di cui ai punti precedenti e per qualsiasi incombenza di legge le	
	parti eleggono domicilio rispettivamente: Il Conduttore,, Via	
	,	
	Il locatore: Via dei Mille, 9 Casalecchio di Reno (40033).	
	Art. 16 - COMPOSIZIONE DELLE LITI E FORO COMPETENTE	
	Per ogni controversia inerente o dipendente dal presente contratto insorta tra	
	le parti – ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo – è	
	competente in via esclusiva il Foro di Bologna.	
	Art. 17 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	
	Il locatore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dall’art. 28	
	del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27	
	aprile 2016 e dall’art. 29 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, così come modificato	
	dalla legge 20 novembre 2017, n. 167 e novellato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101,	
	acconsente al trattamento dei dati personali, da parte del Conduttore o di terzi	
	nominati responsabili del trattamento per finalità derivanti dall’esecuzione del	
	contratto di locazione.	
	Art. 18 - RAPPORTI E RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE	
	Per quanto non disciplinato espressamente dal presente atto, si rinvia alle	
	disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.	
	ART. 19 – REGISTRAZIONE DELL’ATTO	
	Il presente atto sarà registrato solo in caso di uso ai sensi del D.P.R. n. 131	
	del 26/04/1986 – allegato 1 – parte II.	

L'atto è soggetto a bollo in quanto superiore alle soglie indicate all'art. 18,	
--	--

	comma 10 del D.Lgs n. 36/2023 e dell'art. 3 Allegato I.4 Tabella A del	
--	--	--

	medesimo decreto (come da F24 Elide pagato il 12/02/2025 per € 40,00).	
--	--	--

Per	- il L.R.
-----------	----------------

Per ADOPERA S.r.l.	
-------------------------	--

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENTI DELL'ART. 21		
--	--	--

DEL D.LGS. 82/2005 E S.M.I.	
-----------------------------	--

[illegible]