

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE  
CON ESERCIZIO OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA**

\* \* \* \* \*

Con la presente scrittura privata, fra:

**C.E.D.Y. – Centre Edile de Yverdon S.R.L.**, con sede a Reggio Emilia (RE), via Sforza, 6/B, capitale sociale € 2.600.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia 00861120384, partita I.v.a. 01314880350, qui rappresentata dal suo Presidente ed Amministratore Delegato, **sig. Camillo Galaverni**, nato a Reggio Emilia (RE) il 12.08.1945, codice fiscale GLV CLL 45M12 H223I, munito dei necessari poteri, (d'ora in poi anche "**Società Locatrice**") da una parte,

e

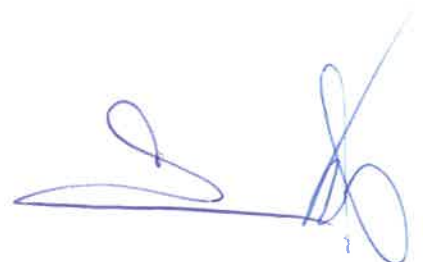
**4D S.r.l.**, con sede a Reggio Emilia (RE), via Brigata Reggio n° 32, capitale sociale € 10.000,00 i.v., codice fiscale, partita I.v.a. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia 03000790356, esercente attività di "consulenza alle imprese in abito di business intelligence", qui rappresentata dal suo Amministratore Unico **sig. Alessandro Dosi**, nato a Montecchio Emilia (RE) il 01.09.1977, codice fiscale DSOLSN77P01F463W, munito dei necessari poteri, (d'ora in poi anche "**Società Condutrice**") dall'altra parte;

si conviene e stipula il seguente contratto di locazione alle condizioni qui appresso riportate:

**1) OGGETTO**

La società "C.E.D.Y. S.R.L." dà ed in locazione concede a "4D S.r.l.", che accetta, la seguente unità immobiliare:

- unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato uso commerciale



sito in Reggio Emilia (RE), via Viganò, 2/a censito al NCEU di Reggio Emilia (RE) al foglio 126, particella 47, subalterno 10, categoria A/10, classe 3, vani 3, superficie catastale di complessivi mq. 79 e r.c. € 1.053,57, ben nota alle parti, da destinarsi ad uso ufficio per la propria attività;

## **2) DURATA**

La durata della locazione è fissata in anni sei con decorrenza dal 1° Febbraio 2024 e scadente in data 31 Gennaio 2030 e si intenderà tacitamente rinnovata di ulteriori sei anni, ai sensi di quanto previsto all'art.28 della L.392/78, qualora non giunga disdetta tramite lettera raccomandata a.r. o P.E.C., almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale. E' data facoltà alla "Società Condittrice" di recedere dal presente contratto anticipatamente, in qualsiasi momento, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, L.392/78, con preavviso da comunicare alla "Società Locatrice" almeno sei mesi prima tramite lettera raccomandata a.r. o P.E.C..

## **3) CANONE**

Il canone annuo di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti in misura pari ad € 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento/00), oltre all'Iva di legge, per la cui applicazione la "Società Locatrice" esprime formale opzione per il regime di imponibilità IVA ai sensi e per gli effetti dell'art.10 c.1 n.8 del DPR 633/1972.

Il canone così pattuito verrà corrisposto in dodici rate mensili anticipate, di € 700,00 (Euro settecento/00) ciascuna, oltre all'Iva di Legge, da pagarsi entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese a mezzo bonifico bancario all'iban all'uopo indicato dalla "Società Locatrice", per ora IT 67 J 05034 12803 000 000 021445.

Per agevolare l'insediamento alla "Società Condittrice", per i primi due anni la "Società Locatrice" concede le seguenti riduzioni del canone annuo di locazione:



- € 1.200,00 annui oltre l'i.v.a. di Legge per il primo anno di vigenza della locazione, sino al 31 Gennaio 2025, e pertanto il canone verrà pagato in rate mensili anticipate di **€ 600,00 (seicento/00) oltre IVA** ciascuna, scadenti il giorno 10 di ogni mese;

- € 600,00 annui oltre l'i.v.a. di Legge per il secondo anno di vigenza della locazione, sino al 31 Gennaio 2026, e pertanto il canone verrà pagato in rate mensili anticipate di **€ 650,00 (seicentocinquanta/00) oltre IVA** ciascuna, scadenti il giorno 10 di ogni mese.

Il canone così come determinato sarà aggiornato annualmente, solo in aumento, a partire dal 1° Febbraio 2027, in base alla variazione del potere di acquisto dell'Euro, nella misura massima consentita ora ed in futuro dalla legge delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (calcolato come inflazione media degli ultimi dodici mesi) ai sensi dell'art.32 L.392/78 e così successivamente ogni anno sull'importo come precedentemente determinato.

#### **4) UTENZE**

Sono a carico della "Società Conduttrice", e quindi escluse dal canone di locazione espresso al punto 3), le spese relative all'utilizzo dell'immobile stesso (a titolo esemplificativo energia elettrica interna, acqua, servizio telefonico, riscaldamento, aria condizionata, oneri per la pulizia ed il mantenimento delle aree cortilive ecc..) e tutti quegli oneri accessori per legge a carico del conduttore, che saranno corrisposti a richiesta della "Società Locatrice" (ad esempio il canone annuale di manutenzione dell'impianto elevatore).

A questo proposito la "Società Locatrice" fa presente di aver affidato alla società Effegi s.r.l., società di consulenza condominiale, la determinazione dei



costi da addebitare alla "Società Conduuttrice" che ne prende atto e dichiara ora per allora di accettare le risultanze dei conteggi eseguiti dalla Effegi s.r.l..

#### **5) RISOLUZIONE**

La "Società Conduuttrice" non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione, decorsi trenta giorni dalla convenuta scadenza, costituirà grave inadempimento e motivo di risoluzione espressa ex art. 1456 del Codice Civile.

In ogni caso sui ritardi di pagamento decorreranno gli interessi di cui alla Legge 231/2002, cui le parti concordano di fare riferimento.

#### **6) SUBLOCAZIONE E MUTAMENTI DELL'IMMOBILE**

I locali si concedono per il solo uso di uffici con divieto di sublocazione e cessione, anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione fatta eccezione per i casi di cui all'articolo 36 della Legge 392/1978.

#### **7) MANUTENZIONI**

Sono a carico della "Società Conduuttrice" tutte le riparazioni di piccola manutenzione, a norma degli articoli 1576 e 1609 C.C. e tra queste quelle da farsi agli impianti di acqua, luce, riscaldamento e aria condizionata, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi la "Società Conduuttrice" vi provvederà la "Società Locatrice" prelevandone la spesa dal deposito cauzionale, e facendosi rimborsare poi la somma dalla "Società Conduuttrice" stessa dietro presentazione di regolare fattura.



## **8) MUTAMENTI DELL'IMMOBILE**

La "Società Conduttrice" dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione, internamente pitturati a nuovo ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi abita, e si obbligano a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato ed in particolare tinteggiati di nuovo.

La "Società Conduttrice" non potrà apportare all'immobile alcuna aggiunta o modifica ai locali locati senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della "Società Locatrice".

Al termine del contratto la "Società Locatrice" sarà comunque sempre esonerata da corrispondere qualsivoglia indennità per gli interventi realizzati e tutti gli interventi e le migliorie apportate rimarranno a favore della "Società Locatrice" al termine della locazione, sempre che quest'ultima non chieda la rimessa in pristino.

## **9) RESPONSABILITA'**

La "Società Conduttrice" esonera espressamente la "Società Locatrice" da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

La "Società Locatrice" è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

La "Società Conduttrice" si obbliga ad osservare ed a far osservare ai propri eventuali subordinati, collaboratori e clienti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

La "Società Locatrice" potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali locati dandone congruo preavviso.



## **10) ASSICURAZIONE**

La "Società Condittrice" si obbliga a sottoscrivere un'idonea polizza assicurativa, il cui valore assicurato non potrà essere inferiore ad € 180.000,00 (Euro centottantamila/00), le cui clausole tutte e le coperture dovranno essere approvate dalla "Società Locatrice". La mancata sottoscrizione e consegna di tale polizza entro il 31/03/2024 ed il suo successivo mancato rinnovo, contenente le caratteristiche convenute, sarà causa di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile.

## **11) DEPOSITO CAUZIONALE**

La "Società Condittrice", all'atto della sottoscrizione del presente contratto ed a garanzia dell'esatto pagamento dei canoni di locazione come sopra convenuti nonché di ogni altra pattuizione qui convenuta, corrisponde alla "Società Locatrice" una somma di € 2.100,00 (duemilacento/00 Euro), pari a tre mensilità, a titolo di cauzione.

## **12) CONSEGNA DEI LOCALI**

La consegna delle chiavi per accedere ai locali, potrà avvenire qualche giorno prima rispetto la decorrenza del presente contratto, per consentire alla "Società Condittrice" di effettuare l'attivazione delle utenze ed iniziare la progettazione degli arredi.

## **13) POSTO AUTO**

La Società Condittrice avrà diritto ad utilizzare un posto auto interno così come sarà a lei indicato e riservato dalla "Società Locatrice": anche di tale uso si è tenuto conto nella determinazione del canone di cui al punto n. 3).

## **14) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi del DL n° 63/2013 convertito con modificazioni dalla Legge n° 90 del



03/08/2013, Parte Conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica (n° 02831-067403-2014 del 20/05/2014), in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

#### **15) DOMICILIO**

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto la "Società Conduttrice" elegge domicilio nei locali locati.

#### **16) FORO COMPETENTE**

Foro competente per dirimere ogni e qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed all'applicazione del presente contratto, sarà in via esclusiva il foro di Reggio Emilia.

#### **17) SPESE**

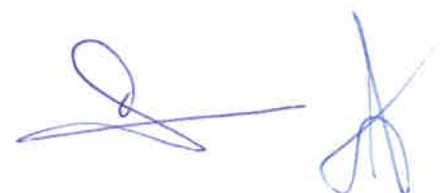
Tutte le spese inerenti il presente contratto e tra esse l'imposta di registro e l'imposta di bollo, sono da intendersi poste a carico di ciascuna delle due parti contrapposte, in egual misura.

#### **18) PRIVACY**

La Società Conduttrice autorizza la "Società Locatrice" a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (REG. UE 679/2016).

#### **19) CONCLUSIONE**

Per quanto non è stato espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile, alla vigente legge in materia n° 392/1978 nonché agli usi locali e consuetudini locali.



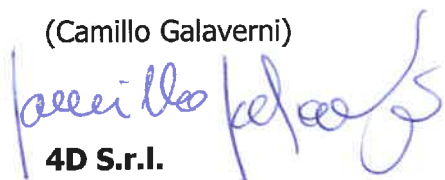
La definizione del presente contratto e la definizione di tutti gli elementi delle sue singole clausole sono frutto di specifica e libera trattativa intercorsa tra le parti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Reggi Emilia, il 29 Gennaio 2024

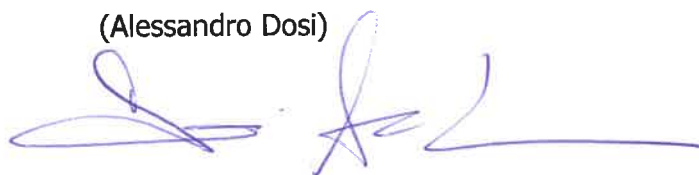
**C.E.D.Y. S.R.L. - Centre Edile de Yverdon**

(Camillo Galaverni)



**4D S.r.l.**

(Alessandro Dosi)



RILASCIATO IL 20/05/2014  
VALIDO FINO AL 20/05/2024

N°02831-067403-2014

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

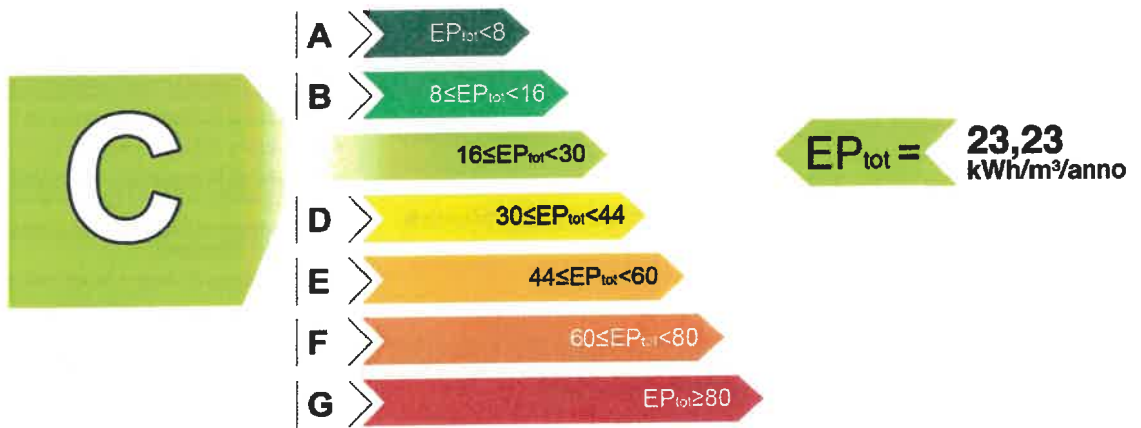
**DATI DELL'IMMOBILE**

- » **Comune:** H223 REGGIO NELL'EMILIA (RE)
- » **Indirizzo:** VIA SFORZA-VIA VIGANÒ N.2/A
- » **Piano-Interno:** second-5
- » **Foglio-Particella-Sub:** (126-47-10)
- » **Proprietario:** CEDY SRL
- » **Destinazione d'uso:** E2 - Edifici adibiti a uffici e assimilabili

**DATI GENERALI**

- » **Zona Climatica:** E
- » **Gradi Giorno:** 2560,00
- » **Volume lordo riscaldato:** 256,30 m³
- » **Superficie utile riscaldata:** 68,33 m²
- » **Superficie disperdente:** 171,88 m²
- » **Rapporto S/V:** 0,67

**CLASSE ENERGETICA**



**INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

INDICE	VALORE (kWh/m³/anno)		LIMITE (kWh/m³/anno)	
TOTALE (EP <sub>inv</sub> + EP <sub>est</sub> + EP <sub>acs</sub> + EP <sub>il</sub> )	EP <sub>tot</sub>	23,23	EP <sub>tot-lim</sub>	22,25
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP <sub>inv</sub> + EP <sub>acs</sub>	23,23	EP <sub>inv-lim</sub>	21,98
			EP <sub>acs-lim</sub>	0,27
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP <sub>est</sub>	0,00	EP <sub>est-lim</sub>	0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP <sub>il</sub>	0,00	EP <sub>il-lim</sub>	0,00

**EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI**

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m³/anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno	-	-	-

*[Handwritten signature]*

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia  
Iscrizione Albo

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

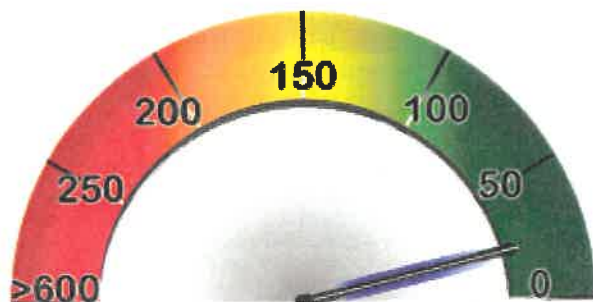
02831 GEOM. TONELLI ANDREA  
Tonelli Andrea  
C.F. TNL NDR 66P17 H223B

**TECNICI PREPOSTI**

02831 GEOM. ANDREA TONELLI  
Geometra  
Tonelli Andrea  
C.F. TNL NDR 66P17 H223B

### GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 20/05/2014  
VALIDO FINO AL 20/05/2024



**GLOBALE**  
23,23kWh/m²/anno



**RISCALDAMENTO E PROD. ACS**  
23,23kWh/m²/anno



**RAFFRESCAMENTO**



**ILLUMINAZIONE**

#### DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:** Metodologia e metodo di calcolo di progetto o calcolo standard (all.8 punto 2.1 e 3.1) ()
- » **Origine Dati:** Relazione L.10/1991
- » **Software di calcolo utilizzato:** MC 11300 v. 1.27(27/10/2010) N. 18

#### FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Involucro Edilizio (reg.Inv.):** 2211,79 kWh/anno
- » **Involucro Edilizio (reg.Est.):** 6501,95 kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio:** 95,15 kWh/ m²/anno Classe V - Prestazioni Mediocri
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:** 145,00 kWh/anno
- » **Produzione di Acs:** 148,45 kWh/anno
- » **Illuminazione:** 103,60 kWh/anno

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Edificio a blocco - fino a 12 U.I.
- » **Impianti Alimentati da FER:**
  - **Solare termico:** Pannello piano / 6,91 m² / 2260,83 kWh/anno
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Telaio CA + tamponamento
  - **Chiusure verticale opache:** muratura piena e controparete interna coibentata / 0,27 W/m²K - Media 0,57 W/m²K
  - **Chiusure di copertura opache:** Solaio in laterocemento / 0,28 W/m²K - Media 0,28 W/m²K
  - **Chiusure di basamento:** basamento in cls isolato su vespaio / 0,18 W/m²K - Media 0,18 W/m²K
  - **Chiusure trasparenti:** Metallo Taglio Termico+ vetrobassoemissivo / 1,59 W/m²K - Media 1,59 W/m²K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):** ---
- » **Sistema edificio/impianti (Invernale):** Caldaia a condensazione - Gas metano - 11,00 kW  
Rendimento: 0,80 D: Impianto centralizzato a collettori o anello R: Termostato ambiente E: Ventilconvettori
- » **Sistema edificio/impianti (Estivo):** Compressore frigorifero - Energia elettrica - 30,50 kW  
Rendimento: 2,80 D: Acqua + aria: ventilconvettori + trattamento aria R: Termostato ambiente E: Ventilconvettori idronici
- » **Impianto Acs:** Produzione combinata (riscaldamento+ACS) - - kW
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** Campo solare pari a 6,91 mq, sistema a circolazione forzata con regolazione a portata variabile e bollitore da 400 litri

#### NOTE RELATIVE ALLA EMISSIONE, REGISTRAZIONE E TRASMISSIONE DELL'APE

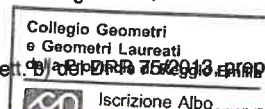
Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE, il Soggetto Certificatore assume le responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. b) del D.M. 26/09/03, e posti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

#### SOGGETTO CERTIFICATORE

02831 GEOM. TONELLI ANDREA



*[Handwritten signature of Geom. Tonelli Andrea]*

N°02831-067403-2014

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



### ANNOTAZIONI

Non si propongono interventi migliorativi in quanto già valutata la convenienza economica in fase di ristrutturazione di quanto eseguito, ritenendolo più che adeguato per il risultato auspicato

RILASCIATO IL 20/05/2014  
VALIDO FINO AL 20/05/2024

### DESCRIZIONE DEL PROGETTO E CARATTERISTICHE

- » **Tipo intervento:** Ristrutturazione edilizia totale
- » **Titolo Abilitativo:** DIA n.8294/2011 del 21/10/2011
- » **Progetto architettonico:** ARCH. ANTONIO SASSI - LAURO SACCHETTI ASSOCIATI
- » **Progetto impianti elettrici:** PER.IND. ENRICO MARZI - EMMECI
- » **Progetto impianti meccanici:** PER.IND. ENRICO GIBERTINI - PCCLIMA
- » **Direttore dei lavori:** ARCH. ANTONIO SASSI
- » **Costruttore:** SINCRE S.P.A. VIA TRESINARO 28/A REGGIO EMILIA

### SOGGETTO CERTIFICATORE

02831 GEOM. TONELLI ANDREA

Collegio Geometri

Timbro Firma N. 1761

Geometra  
Tonelli Andrea  
C.F. TNL NDR 66P17 4228F

N°02831-067403-2014

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



