

# CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO (Contratto soggetto ad Iva)

Con la presente scrittura privata redatta in 2 (due) originali, uno per le parti contraenti, uno per l'Ufficio del Registro.

Tra:

Il Consorzio Zona Industriale Apuana con sede legale in Massa Via degli Unni, snc C. F. e P.I. 00606240455 nella persona del presidente. Cesare Ugolotti, nato a Cecina il 01-06-1960 domiciliato a Carrara in Via Belvedere , snc , Codice Fiscale: GLTCSR60H01C415Y, che interviene in qualità di Legale rappresentante ed è in seguito indicato come "Locatore"

e

BrainBox S.r.l., con sede legale in Via Massa Avenza 2, 54100 Massa, Capitale Sociale di € 10.000, C.F. e P.Iva 01161420458, nella persona del Dott. Matteo Borri, nato a Pietrasanta il 28.05.1978, domiciliato a Massa in Via XXIV Maggio 13A, Codice Fiscale: BRRMTT78E28G628L, che interviene in qualità di Legale rappresentante ed è in seguito indicato come "Conduttore".

## Art. 1: OGGETTO

Il Locatore nella sua qualità di proprietario concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione di tetto di mq. 8 (otto), di edificio sita in Comune di Massa, CAP 54100 distinta nel Catasto Fabbricati urbani dello stesso Comune di Massa, al foglio n. 104 , particella n. 537.

Il Locatore garantisce al Conduttore la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, al tetto dell'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato, munito di chiavi, per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui all'art.4 (di seguito "l'impianto"), nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

Il Locatore conferma che sull'immobile di cui trattasi non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte del Conduttore, il quale resta pertanto manlevato da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

## Art. 2: DURATA

La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Le parti convengono che, alla scadenza della durata, il contratto si rinnoverà tacitamente per periodi di 4 (quattro) anni. Per quanto riguarda la disdetta del Locatore, le parti convengono che, per la complessità degli impianti che il Conduttore collocherà nell'immobile oggetto del presente Contratto e le evidenti difficoltà connesse al loro spostamento (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazioni), questa debba pervenire al Conduttore con un preavviso di almeno dodici mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il Locatore consente che il Conduttore possa recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di 90 giorni.

**BRAINBOX S.R.L.**  
Via Massa Avenza, 2  
54100 Massa (MS)  
C.F. e P.I. 01161420458

...za. 2  
...sa (MS)  
161420458

### **Art. 3: CANONI**

Il canone di locazione è convenuto in Euro 2.000,00 (duemila/00) + Iva annui da corrispondere in un'unica rata annua anticipata, da pagarsi tramite bonifico sul Conto Corrente: IBAN: **IT31Z0617513602000021100390**, intestato a Consorzio Zona Industriale Apuana

Il canone decorrerà e verrà corrisposto dal momento della stipula di questo Contratto.

In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai trenta giorni dalla scadenza del pagamento, il Locatore avrà diritto agli interessi legali di mora calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.

E' espressamente vietata, ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente contratto. Sono esclusi dal presente accordo i costi della corrente elettrica per l'alimentazione degli apparati oggetto di questo contratto che verranno conteggiati a parte mediante apposito strumento di misura.

### **Art. 4: MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DEL TETTO**

Il Conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli apparati installati e della parte locata, oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.

Il Locatore prende atto che la parte locata sarà utilizzata dal Conduttore per la realizzazione di un impianto per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, ai fini della fornitura di un pubblico servizio di telecomunicazioni.

Il Conduttore, dopo aver individuato e concordato con il Locatore lo spazio necessario, potrà effettuare, a proprie spese, sul tetto tutti i lavori necessari per il passaggio dei cavi di alimentazione e/o telefonici ed a installare un numero massimo di dieci (10) antenne.

E' concessa, inoltre, al Conduttore la facoltà di eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza (ai sensi delle Leggi 494/96 e 626/94 e successive modifiche) dell'impianto, che ritenga opportune.

Al termine della locazione dell'immobile, il Conduttore provvederà a propria cura e spese, entro i tempi tecnici necessari, alla rimozione delle installazioni.

Il Conduttore avrà la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati; qualora fosse necessario il Locatore si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del Conduttore.


### **Art. 5: REGISTRAZIONE**

Le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute in toto dal Conduttore. Il Conduttore provvederà allo svolgimento delle relative incombenze.

### **Art. 6: DOMICILI CONTRATTUALI**

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

**BRAINBOX S.R.L.**  
Via Massa Avenza, 2  
54100 Massa (MS)  
C.F. e P.I. 01121122150



Il Locatore: Via degli Unni, SNC

Il Conduttore: Via Massa Avenza 2, 54100 Massa

#### Art. 7: "CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE"

Le parti convengono che ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, e degli atti che ne costituiscono emanazione, compresa ogni ragione di danni, sarà sottoposta alla Procedura di Conciliazione da parte dell'Organismo di Conciliazione Istituito presso l'ordine degli Avvocati di Massa Carrara con sede in Piazza De Gasperi n.1 54100 Massa, iscritto presso il Ministero della Giustizia del Registro degli Organismi di Conciliazione, in base al relativo Regolamento di Conciliazione.

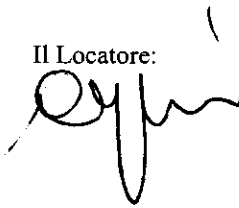
Le parti si impegnano a ricorrere alla Procedura di Conciliazione dell'Organismo preposto prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale.

#### Art. 8: FORO COMPETENTE

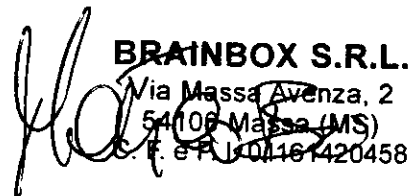
Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Massa.

Data: 21.03.2016

Il Locatore:



Il Conduttore:



**BRAINBOX S.R.L.**  
Via Massa Avenza, 2  
54100 Massa (MS)  
C. F. e P. I. 01467420458

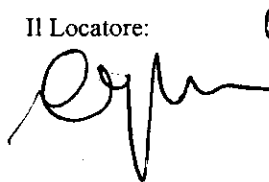
**DX S.R.L.**  
Avenza, 2  
54100 (MS)  
1181420458

**Condizioni generali di contratto**

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale il Locatore, in relazione al disposto dell'art. 1341 C.C., dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 2) (Durata), 3) (Condizione risolutiva e risoluzione anticipata), 4) (Canoni), 5) (Manutenzione immobile), 6) (Cessione e sublocazione immobile), 9) (Foro competente), del presente testo contrattuale.

Per accettazione

Il Locatore:



**S.R.L.**

za, 2  
(MS)  
20458

**BRAINBOX S.R.L.**

Via Massa Avenza, 2  
54100 Massa (MS)  
C. F. e P. I. 01161420458