



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO UFFICIO**

TRA

IDEA LINE S.u.r.l., con sede in Lecce alla Via V.M. Stampacchia n. 17, cod. fisc. e part. IVA 02667260752, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig.ra Caterina Delle Canne in seguito denominata locatore,

E

LUPIAE SERVIZI S.p.A., con sede legale in Lecce, alla Via Giammatteo, 43, in persona del Direttore Generale, Dott. Pietro Scrimieri, in seguito denominata conduttore, P.IVA 03423780752

con la presente scrittura privata redatta in tre originali le parti, come sopra anagraficamente individuate, convengono quanto segue:

Art. 1

1.1 La società Idea Line S.r.l. Socio Unico concede in locazione alla società Lupiae Servizi S.p.A., che accetta, l'immobile sito in Lecce alla Via V. M. Stampacchia n. 17, composto da piano terra e primo piano con servizi ed accessori così come da planimetria allegata (sub A).

1.2 L'immobile ha destinazione ad ufficio e per tale uso viene locato; esso, inoltre, risulta parzialmente arredato con i beni di cui all'allegato elenco (sub B). Nel NCEU di Lecce esso risulta essere individuato in catasto al foglio n. 259, particella n. 3560 sub 3 e 4.

Art. 2

2.1 La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 01/03/2011 e scadenza al 28/02/2017; essa si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni e per la medesima durata, qualora non venga comunicata disdetta a mezzo nota a.r. che dovrà giungere presso la sede legale dell'altra parte almeno 12 mesi prima di ciascuna scadenza.

Lupiae Servizi S.p.A.
Il Direttore Generale

IDEA LINE S.r.l.
SOCIO UNICO
L'AMMINISTRATORE UNICO

2.2 Al conduttore viene riconosciuta la facoltà di cui all'art.27 comma 7 L.392/78.

2.3 Il locatore rinuncia fin d'ora alla facoltà di cui all'art.28 ultimo comma L.392/78

Art. 3

3.1 Il locatore, entro il perentorio termine del 28/02/2011, realizzerà a propria esclusiva cura e spese le opere per complessivi euro 18.000 richieste dal conduttore come da elenco lavori allegato (sub C).

3.2 In ragione di quanto sopra il conduttore verserà alla data del 20/01/2011 al locatore tramite accredito sul Conto Corrente bancario n. 959099 acceso presso l'agenzia della Banca di Credito Cooperativo di Terra d'Otranto ed intestato a Idea Line S.r.l. IBAN: IT 35 C 08445 16000 000000959099 la somma di euro 15.000,00 (quindicimila/00) oltre IVA quale acconto sul canone relativo al sesto anno. Tale importo, per espresso accordo tra le parti, verrà incamerato dal locatore a titolo di penale nell'eventualità in cui il conduttore dovesse, per qualsivoglia titolo, ragione o causa, recedere dal contratto nei primi sei anni della sua durata.

Art. 4

L'importo del canone annuo è stabilito in € 30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA come per legge, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di uguale importo pari ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) oltre IVA, da versarsi entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite accredito sul Conto Corrente bancario n. 959099 acceso presso l'agenzia della Banca di Credito Cooperativo di Terra d'Otranto ed intestato a Idea Line S.r.l. IBAN: IT 35 C 08445 16000 000000959099.

Art. 5

Il canone di locazione sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat verificatisi rispetto al mese precedente.

IDEA LINE S.p.A.
Il Direttore Generale

IDEA LINE s.r.l.
Sede UNICA
L'AMMINISTRATORE UNICO

Art. 6

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Art. 7

I locali si concedono esclusivamente per uso ufficio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

Art. 8

Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Art. 9

Il locatore dichiara che l'immobile verrà consegnato in regola con le norme edilizie e urbanistiche e conforme alle previsioni di cui al presente contratto.

Art. 10

La parte conduttrice si obbliga, salvo il normale uso, a riconsegnare l'immobile alla scadenza del rapporto contrattuale nello stesso stato manutentivo in cui si trova al momento della consegna che risulterà da apposito verbale in quell'occasione redatto dalle parti.

Art. 11

11.1 Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla pubblica amministrazione.

11.2 Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore.

11.3 Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi

Ludiae Servizi S.p.A.
Il Direttore Generale

IDEA LINE s.r.l.
SOCIO UNICO
L'AMMINISTRATORE UNICO

alla fine del rapporto locativo.

11.4 Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

Art. 12

12.1 Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento/variazione nominative delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro), nonché la tassa smaltimento rifiuti.

12.2 Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti elevatori, agli impianti 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 e di rivestimento interno ed esterno, nonché le eventuali opere di rimessa in pristino dell'immobile a fine locazione.

Art. 13

Il conduttore si obbliga a custodire con diligenza l'unità immobiliare locata e a riconsegnarla nel medesimo stato salvo il normale uso.

L'arredo e le parti mobili rimangono di esclusiva proprietà del locatore giusto elenco allegato (sub B).

Art. 14

Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso.

Art. 15

Il conduttore è tenuto a comunicare tempestivamente al locatore ogni e qualsiasi necessità di interventi per manutenzioni e riparazioni di competenza di quest'ultimo. Qualora gli interventi necessari non siano tempestivamente eseguiti dal locatore, potrà provvedere direttamente il conduttore a spese del locatore.

Lupiae Servizi S.p.A.
Il Direttore Generale

IDEA LINE s.r.l.
SOCIETÀ UNICO
AMMINISTRATORE UNICO



Art. 16

16.1 Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

16.2 Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a vicini e terzi in genere.

Art. 17

17.2 A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore verserà alla data del 28/02/2011 al locatore tramite accredito sul Conto Corrente bancario n. 959099 acceso presso l'agenzia della Banca di Credito Cooperativo di Terra d'Otranto ed intestato a Idea Line S.r.l. IBAN: IT 35 C 08445 16000 000000959099 la somma di € 5.000,00 (cinquemila/00) pari a due mensilità, non imputabile in conto pigioni. Detto deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali maggiorato degli interessi legali maturati.

17.3 Il conduttore, contestualmente al versamento del deposito cauzionale, verserà anche il primo canone di locazione di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre IVA

Art. 18

L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto potrà produrre, ipso jure, la risoluzione del contratto a richiesta del locatore.

Art. 19

La registrazione del contratto verrà fatta a cura e spese del conduttore.

Art. 20

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

Lunias Servizi S.p.A.
Il Direttore Generale

IDEA LINE s.r.l.
CAPO UNICO
L'AMMINISTRATORE UNICO

quanto applicabili.

Art. 21

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Art. 22

Per tutte le controversie che dovranno insorgere tra le parti in riferimento al presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Lecce.

Lecce, li 23/12/2010

Il Locatore
IDEA LINE s.r.l.
SOCIUNICO
L'AMMINISTRATORE UNICO

Il Conduttore
Lupiae Servizi S.p.A.
Il Direttore Generale

Lupiae Servizi S.p.A.
Il Direttore Generale



13 GEN. 2011

Registrato all'Ufficio Territoriale di Lecce n. _____
al n° 330 serie 3^e versati
€ 1° ORIGINAL)
con Mod. F23 del _____

IL RESPONSABILE DEL FRONT-OFFICE
(Dr. Giuseppe Di Gemaro)*

* Firma su delega del Direttore Provinciale

Elenco arredi:

- N. 1 libreria doppio corpo in palissandro
- N. 2 librerie a giorno
- N. 1 tavolo riunioni m. 3 x 1,20 in arte povera
- N. 1 servant a sei ante laccato verde con sovrastante marmo
- N. 1 libreria a vetri a due ante in arte povera



SUB B



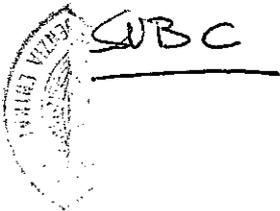
Lupiae Servizi S.p.A.
Il Direttore Generale

IDEA LINE s.r.l.
SOCIO UNICO
L'AMMINISTRATORE UNICO

PROPRIETA' IDEA LINE – Immobile Via V.M. Stampacchia n. 17

Specifica lavori ed opere edili da Voi richiesti:

- 1) ampliamento terrazze esterne prospicienti giardino retrostante l'edificio;
- 2) rifacimento bagno piano terra per realizzazione antibagno;
- 3) fornitura e posa in opera di porta in vetro a doppio battente su stanza principale primo piano;
- 4) n. 2 porte a vetro apribili sui due lati della stanza principale primo piano;
- 5) smantellamento cucina piano primo con modifica impianto elettrico;
- 6) fermata aggiuntiva al piano terrazza dell'ascensore con realizzazione di idonee coperture;
- 7) ridefinizione ambienti piano attico con realizzazione bagno e spogliatoio con doccia.



Lupiae Servizi S.p.A.
Il Direttore Generale

IDEA LINE s.r.l.
solo UNICO
L'AMMINISTRATORE UNICO

Prot. n. 888 *Belm*
DEC 11 SET 2014

Lecce, lì 11.09.2014

Raccomandata a.r. anticipata a mezzo fax al num. 0832.332310

Spett.le
IDEA LINE S.U.R.L.

Oggetto: Richiesta disponibilità riduzione canone contratto di locazione

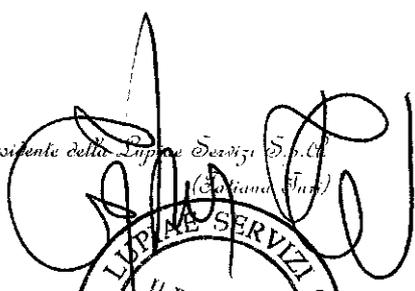
Come già anticipato per le vie brevi,
il Consiglio Comunale del Comune di Lecce, con delibera n. 24 del
29.04.2014 approvava il P.I. 2014-2016 e, contestualmente, dava indirizzo
al C.d.A. della Lupiae Servizi S.p.A., di procedere, alla luce della grave crisi
economica e finanziaria aziendale, alla riduzione di tutti i costi aziendali.

Con la presente, pertanto, Vi chiedo la disponibilità alla riduzione del
canone di locazione pattuito con contratto sottoscritto in data 23.12.2010
a decorrere sin dal 1 gennaio 2014.

Confidando nella Vostra disponibilità alla richiesta formulata, resto in
attesa di un riscontro.

Cordialità.

Il Presidente della Lupiae Servizi S.p.A.
(Cristiana Turi)



LUPIAE SERVIZI S.P.A.

Con Socio Unico

Società Soggetta al Coordinamento ed al Controllo del Comune di Lecce ai Sensi dell'Art. 2497 C.C.
Via V. M. Stampacchia, 17 - Lecce - Cap. Soc. € 50.000 int. Vers. - C.C.I.A. LE 2000/30972 - P.I. 3423780752
Tel / Fax: 0832/498015 - 0832/395231 www.lupiaeservizi.com lupiae_servizi@lupiaeservizi.com