

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

VARO s.r.l., (di seguito anche il locatore) con sede in Trieste, Viale Miramare 23/A cod. fisc. e P. IVA n. 01051820320, in persona dell'amministratore e legale rappresentante sig. Ezio Ravo, nato a Chiavenna (SO) il 21.2.1940, residente in Trieste, via Virgilio n. 15/2, C.F. RVAZEI40B21 C623F,

concede in locazione

All'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI TRIESTE (di seguito anche il conduttore) con sede in Trieste, via San Lazzaro, 2, cod. fisc. e P. IVA 90118670323, in persona del Presidente Dott. Piergiorgio Renier che accetta, la seguente unità immobiliare sita al 2° piano dello stabile in Trieste, via San Lazzaro n. 2, come da planimetria allegata, così censita:

-all'Ufficio Tavolare di Trieste, Partita Tavolare 73456 C.C. di Trieste, c.t. 1°, unità condominiale costituita da locali d'affari siti al secondo piano, il tutto marcato "50" con le congiunte 195/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 3125 di Trieste; 1/30 p.i. del c.t. 1° P.T. 73440 di Trieste e P.T. 73511 c.t. 1° locale e soffitta al 6° piano sub 47;

-all'Ufficio del Territorio di Trieste, Comune di Trieste, sezione V, fg 17, mappale 2728, sub. n. 50, Via San Lazzaro n. 2, piano secondo, z.c. prima, cat. A/10, cl. terza, vani 7, rendita cat. € 3.723,65.

Gli impianti sono a norma di legge con certificazione. Il riscaldamento è centralizzato.

La locazione è regolata dai seguenti patti e condizioni.

Art. 1) Durata della locazione: Il contratto di locazione avrà la durata di 6 anni con decorrenza dall'1.07.2013 e scadenza al 30.06.2019. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori 6 anni e così di seguito, qualora una delle parti non abbia dato disdetta all'altra con lettera raccomandata r.r. almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale.

Art. 2) Canone: Il canone della locazione è stabilito nelle seguenti misure: per il 1° anno in annue € 15.864,00 oltre all'IVA di legge; per il 2° anno in annue € 16.368,00 oltre all'IVA di legge; per il 3° anno in annue € 16.860,00 oltre all'IVA di legge; per il 4° anno in annue € 17.856,00 oltre all'IVA di legge; per gli anni seguenti con adeguamento ISTAT come meglio specificato all'art. 6. Il canone sarà da pagarsi in rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ogni periodo di competenza. Il locatore opta per l'assoggettamento ad IVA del presente contratto.

Art. 3) Oneri accessori: Le spese condominiali saranno pagate direttamente dal conduttore all'Amministratore del condominio, secondo le scadenze prestabilite dall'assemblea condominiale.

Successivamente all'approvazione del consuntivo condominiale il conduttore addebiterà al proprietario la quota di spese di sua pertinenza calcolate sulla base della tabella di ripartizione degli oneri accessori concordata tra CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT.

Art. 4) Deposito cauzionale: A garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente contratto il conduttore si impegna a versare un deposito cauzionale o a prestare al locatore idonea fideiussione bancaria per un importo pari a € 2.976,00 per tutta la durata della locazione.

Art. 5) Pagamento: Il conduttore si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni a mezzo banca indicata dal locatore, o secondo modalità stabilite dal locatore stesso. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone trascorsi 20 giorni dalle convenute scadenze, porterà alla risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento di eventuali danni. In caso di ritardo nel pagamento del canone verranno anche conteggiati gli interessi moratori e le eventuali altre spese sostenute dal locatore, salvo sempre il diritto di quest'ultimo di invocare la risoluzione del contratto.

Art. 6) Revisione del canone: Il canone di locazione a partire dal 1° luglio 2017 sarà aggiornato con le modalità previste dalla legge e nella misura massima prevista dalla normativa vigente sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

Art. 7) Fine della locazione: Qualora una delle parti contraenti non abbia dato disdetta all'altra, a mezzo raccomandata r.r. consegnata all'Ufficio PPTT, almeno sei mesi prima della scadenza della locazione, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato come per legge. Durante il preavviso il conduttore dovrà permettere la visita dei locali a nuovi aspiranti in orario da concordare. In ogni caso il conduttore potrà, per gravi motivi e dando preavviso con lettera raccomandata r.r. almeno 6 mesi prima, risolvere il contratto senza riguardo alla sua durata.

Art. 8) Sublocazione: Il locatore espressamente autorizza il conduttore a subaffittare alcuni vani dell'immobile oggetto del presente contratto all'Ordine dei Consulenti del Lavoro, Consiglio Provinciale di Trieste.

Art. 9) Uso dei locali: Il conduttore si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestia agli altri inquilini. Egli è obbligato a mantenere l'ente locato in perfetto stato di conservazione. Il conduttore nell'uso dei locali e dei servizi comuni dovrà osservare ogni prescrizione di legge e/o dei regolamenti delle competenti autorità, rimanendo a suo esclusivo carico qualunque multa o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Dovrà inoltre

osservare le disposizioni contenute nel Regolamento per gli inquilini adottato dal locatore, del quale ha avuto conoscenza e che trovasi a disposizione degli inquilini stessi nell'ingresso dello stabile.

Art. 10) Consegna e riconsegna dei locali: Il conduttore dichiara di aver visitato i locali datigli in locazione e di averli trovati in ottimo stato locativo in particolare per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici, igienici, di riscaldamento, gli infissi ed i serramenti. Il conduttore dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, di trovarlo adatti all'uso convenuto del presente contratto e di esonerare il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti di sorta. Il conduttore con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati. Alla data di cessazione del contratto il conduttore consegnerà puntualmente al locatore i locali in buono stato locativo sotto pena del risarcimento danni.

Art. 11) Migliorie e innovazioni: E' vietato al conduttore apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali senza il consenso scritto del locatore. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, fissi o infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento, ecc., rimarranno per patto espresso a beneficio del locatore, senza che perciò il conduttore possa pretendere rimborso od indennizzo qualsiasi, né possa levarli di posto.

Art. 12) Visita: Il locatore si riserva il diritto di far visitare dai propri incaricati, anche durante il corso della locazione, i locali affittati ed eseguire, sia all'esterno che all'interno, le riparazioni e le opere necessarie a giudizio insindacabile del locatore senza obbligo di compenso, anche se le opere durassero oltre 20 giorni e non avessero carattere di urgenza.

Art. 13) Assicurazione: il conduttore stipulerà idonea polizza assicurativa contro il rischio locativo secondo bozza di contratto già scambiata fra le parti.

Art. 14) Manleva: Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri inquilini o terzi. Il conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati da dipendenti e da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali.

Art. 15) Risoluzione: Il locatore si riserva, per patto espresso, la facoltà di risolvere in qualsiasi tempo, senza riguardo al termine contrattuale, la locazione con preavviso di sei mesi e senza obbligo di indennizzare il conduttore nei seguenti casi: 1) importanti restauri, trasformazioni, modificazioni del fabbricato, che rendessero necessario lo sgombero, in tutto o in parte, della cosa locata; 2) dichiarata inabilità totale o parziale.



Art. 16) Imposte, tasse, spese del contratto: Tutte le spese di bollo, di quietanza e di esazione fitti sono a carico del conduttore mentre la registrazione del contratto sarà a carico del locatore che avrà diritto a richiedere il rimborso di quanto versato al conduttore nella misura di legge. Si precisa che il presente contratto ha per oggetto un immobile che, in base alla normativa vigente è considerato strumentale e che i corrispettivi dovuti dal conduttore sono da intendersi al netto d'IVA.

Art. 17) Elezione di domicilio: A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di atti giudiziari, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali ad essa affittati.

Art. 18) Inadempienza: Le clausole del presente contratto relative al pagamento dei canoni (art. 5), alla revisione del medesimo (art. 6), all'uso dei locali (art. 9), consegna e riconsegna dei locali (art. 10), migliorie e innovazioni (art. 11) e manleva (art. 14), hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle predette clausole dà diritto al locatore di dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. Anche l'infrazione alle norme del regolamento condominiale, se contestata almeno due volte al conduttore mediante lettera raccomandata r.r., darà diritto al locatore di richiedere la risoluzione contrattuale ai sensi del sopra citato art. 1456 c.c. con tutte le conseguenze di legge.

Art. 19) Divieto di apportare modifiche all'immobile: Il conduttore dà atto che l'unità immobiliare locata oggetto del presente contratto trova esatta rappresentazione nella planimetria che debitamente sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente contratto di cui fa parte integrante. Il conduttore si impegna inoltre a non apportare alcuna modifica alla unità immobiliare locata, se non espressamente autorizzata, in forma scritta, dal locatore.

Art. 20) Modifiche al contratto: Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

Art. 21) Le parti si danno atto che l'immobile locato viene consegnato in condizioni di piena efficienza ed è fornito di apparecchi di illuminazione in tutte le stanze e di tendaggi alle finestre. Dovrà essere riconsegnato nelle medesime condizioni salvo il normale deperimento d'uso in base al tempo effettivo di occupazione.

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt. 1) Durata della locazione, 2) Canone, 3) Oneri accessori, 5) Pagamento, 6) Revisione del canone, 7) Fine della locazione, 8) Sublocazione, 9) Uso dei locali, 10) Consegna e riconsegna dei locali, 11) Migliorie e innovazioni, 12) Visita, 14) Manleva 15) Risoluzione, 16) Imposte, tasse, spese di contratto, 17) Elezione di domicilio, 18) Inadempienza, 20) Modifiche al contratto, le cui clausole – rilette e

approvate – vengono dal conduttore stesso accettate ad ogni conseguente effetto, in particolare ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Trieste 04.06.2013

VARO s.r.l.


ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI TRIESTE



VARO S.r.l. Gestione Immobili
Viale Miramare n. 23/A - 34125 Trieste (TS)
Codice Fiscale e nr. Partita IVA 01051820320
Reg. Imp. TS 01051820320 - C.s. 100.000 € i.v.