

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE



Tra i sottoscritti:

- Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], residente in Vicenza, [redacted] nr. [redacted], c.f.: [redacted], locatore,
- Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza, con sede in Vicenza, Viale Roma 3, c.f.: 80018410243, rappresentato dal Presidente pro tempore arch. Pilla Giuseppe, residente a [redacted] - c.f.: [redacted] conduttore,

p r e m e s s o

- che è in corso un contratto di locazione (registrato a Vicenza il 27/4/1995 al n. 3107, 3^a serie atti privati) per l'ufficio sito in Vicenza, Viale Roma 3, al primo piano, (Foglio 4, m.n. 541, sub 7, Cat. Catastale A/10, classe 4, RC Euro 3.253,68), contratto poi rinnovato;
- che le parti intendono risolvere reciprocamente-anticipatamente tale contratto con l'adozione di uno nuovo;
- che pertanto il vecchio contratto si deve intendere cessato con il 31/8/2012,

si stipula e conviene

quanto segue:

- 1) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 1° Settembre 2012. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della L. 392/78.
- 2) Il prezzo della locazione è stabilito in €. 2.300,00 (duemilatrecento/00) mensili, da versare tramite bonifico bancario presso la [redacted] Agenzia [redacted], codice IBAN: [redacted] entro il giorno 5 di ogni mese.
- 3) Ai sensi dell'art. 32 L. 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, anche senza richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Base di riferimento sarà il mese di luglio 2012, per cui la prima variazione, appunto dal 2013, si avrà con riferimento luglio 2012 - luglio 2013. Il riferimento a luglio è effettuato per praticità, essendo conosciuto l'indice a fine agosto.
- 4) Il solo fatto del mancato o ritardato pagamento anche parziale dell'affitto, e/o degli oneri accessori, nelle convenute scadenze, costituirà l'inquilino in mora, indipendentemente da qualunque causa ed il locatore acquista il diritto di ottenere l'immediata risoluzione del contratto, ex art. 1456 Codice Civile, per fatto o colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre al pagamento di quanto dovuto. In ogni caso il pagamento del canone e degli oneri accessori verrà maggiorato di un tasso di interesse moratorio pari al tasso di riferimento maggiorato di 5 punti, calcolato per i mesi o frazione di ritardo.
- 5) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 30 gg. dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno, ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C.
- 6) I locali si concedono per il solo uso di ufficio commerciale con divieto di mutare anche in parte la destinazione dell'immobile, nonché di sublocazione anche parziale e/o cessione

gratuita o parziale del contratto. Dettaglio dei beni che compongono l'arredamento parziale dell'ufficio locato: grande parete attrezzata nell'ingresso; tapparelle elettrificate; illuminazione al neon in tutte le stanze eccetto una; impianto aria condizionata (calda e fredda) in tutte le stanze.

7) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

8) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e del soffitto e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, provvederà il locatore prelevandone la spesa dall'eventuale deposito cauzionale. Sono inoltre ad esclusivo carico della parte conduttrice tutte le spese di ordinaria conduzione quali: tassa comunale per l'asporto rifiuti, spurgo delle fogne e pozzi neri fornitura acqua, energia elettrica, gas.

9) In ogni caso tutti i miglioramenti fissi e non fissi, compresi gli impianti elettrici, rimarranno per patto espresso a beneficio del locatore senza che per questo il conduttore possa pretendere rimborsi o indennizzi sotto qualsiasi forma.

Resta però riservato al locatore il diritto di pretendere che i locali e le cose siano ripristinati a spese del conduttore.

10) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi collaboratori e dipendenti il regolamento del corretto vivere civile.

11) Il locatore, per quanto di propria competenza, concede al conduttore, che dovrà chiedere le relative autorizzazioni amministrative, il diritto di porre insegne anche luminose, targhe ed avvisi murali, con l'unica limitazione di non danneggiare in alcun modo o ostacolare la richiesta di altre insegne da parte di altri conduttori. Il conduttore si impegna a riparare eventuali danni causati dall'installazione o dall'asporto di tali insegne.

12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare, previo avviso, i locali affittati e di eseguire sia all'interno che all'esterno i lavori e le opere necessarie per mantenere in perfetta efficienza l'immobile oggetto della locazione. Il conduttore sarà esonerato dalla rata mensile se gli interventi d'urgenza durassero oltre i 20 gg.

14) Nel caso venga data disdetta del presente contratto, il conduttore si obbliga a consentire di visitare i locali affittati da parte degli aspiranti alla nuova locazione in orario da concordare.

15) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

16) L'eventuale somma depositata dal conduttore a titolo di deposito cauzionale potrà essere sostituita da apposita fidejussione o polizza assicurativa, che sarà annullata dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.

17) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

18) Per quanto concerne le spese condominiali (ascensore ed energia per lo stesso, pulizia scale, luce scale ed eventuali altre spese comuni) il locatore provvederà ad effettuare i conteggi semestralmente, imputando le spese in base ai millesimi, che per l'unità in oggetto sono pari a 311/1000 per pulizia scale e 310/1000 per ascensore e corrente, nelle modalità già adottate nel passato.

19) Il locatore provvederà ad assicurare l'immobile contro il rischio dell'incendio e R.C.; la conduttrice provvederà ad assicurare i propri arredi impianti ed attrezzature contro il rischio locativo e la R.C. verso terzi.

20) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

21) Modifiche o varianti alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto. Il silenzio e l'acquiescenza da parte locatrice, in caso di eventuali deroghe da parte conduttrice alle clausole sopracitate, avranno valore esclusivamente di tolleranza e saranno prive di effetti a favore della parte conduttrice.

22) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

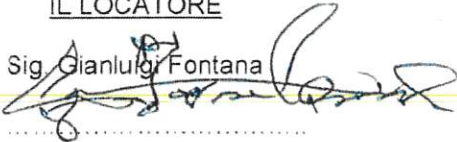
23) Per qualsiasi controversia Foro competente sarà quello di Vicenza.

Letto, confermato e sottoscritto.

Vicenza, 12 Settembre 2012

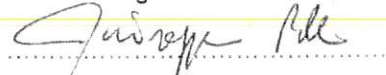
IL LOCATORE

Sig. Gianluigi Fontana



IL CONDUTTORE

Ordine degli Architetti di Vicenza

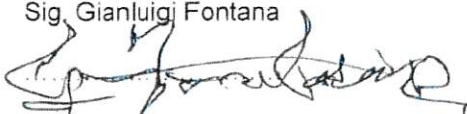


Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di aver letto ed accettati gli artt. 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23 del presente contratto, dovendo tutto il contesto avere espresso carattere di essenzialità per approvazione specifica.

Vicenza, 12 Settembre 2012

IL LOCATORE

Sig. Gianluigi Fontana



IL CONDUTTORE

Ordine degli Architetti di Vicenza



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO CIV. E. 1

Reg. to il 14/03/2012 4841

Esatti €

552,00 / cinquecento due euro

FUNZIONARIO
MARIO DI CECIO

dati relativi all'anno 2012

del contribuente 80018410243 - ORD.ARCHITETTI PROV. VICENZA

Atto

Modello	MODELLO 69		
Ufficio registrazione	DPVI UT VICENZA 1 (T6K)	Data registrazione	14/9/2012
Serie	3	Numero	004841
Negozio	LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI COSTRUZIONE COMMERCIALE (7203)	Ruolo	avente causa
Data stipula	12/9/2012	Valore dichiarato	27.600,00 €
Data inizio locazione	1/9/2012	Data fine locazione	31/8/2030
Codice identificativo contratto	T6K12L004841000RI		

elenco delle controparti

