

CONTRATTO DI LOCAZIONE

La Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura con sede in Piacenza Piazza Cavalli n. 35 Codice fiscale e Partita IVA 00276970332 di seguito denominata "locatore" nella persona del Dottor Alessandro Saguatti Segretario Generale domiciliato per la carica in Piacenza Piazza Cavalli, 35 ed in esecuzione della delibera della Giunta Camerale n. 107 del 14.04.2008

E

Il Consorzio Obbligatorio Fitosanitario Provinciale di Piacenza con sede in Piacenza – Via Colombo 35, nella persona del Presidente pro tempore Sig. Stefano Repetti di seguito denominato "Conduttore"

STIPULANO IL SEGUENTE CONTRATTO

ART. 1 Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta l'unità immobiliare sita in Piacenza Via Cristoforo Colombo n. 35, di metri quadri lordi 252 individuata in catasto al foglio n. 71, particella n.126, sub. N. 2

Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva di copia dell'attestato di prestazione energetica, in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

ART 2 Il canone annuo viene determinato in euro 16.301,00 da pagarsi in rate quadrimestrali anticipate di eguale importo aventi scadenza 5/9 – 5/1 – 5/5 a mezzo bonifico bancario, oltre le spese accessorie di cui all'art. 9 della legge 392/78.

L'unità immobiliare viene locata parzialmente arredata e dotata di autonomo cablaggio.

Sono a carico del conduttore, che sin da ora dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, nonché tutte le spese condominiali, così come ripartite dall'amministratore di condominio a richiesta del locatore e sulla base della "ripartizione fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet Uniat registrata il 30 aprile 2014 a Roma.

ART. 3. La locazione è ad uso esclusivo di ufficio pubblico ed ogni altra destinazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal Locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore in merito al mutamento dell'uso pattuito avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore. Ai fini di quanto previsto agli artt. 34 e 35 della legge n. 392/78, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico

ART. 4. Il conduttore potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo con obbligo di mantenimento della destinazione ad uso ufficio pubblico.

ART. 5. Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta annualmente nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

ART. 6. Il contratto di locazione ha la durata di 6 (sei) anni con **decorrenza dal 1° dicembre 2014.**

E' ammesso il rinnovo espresso laddove almeno 4 mesi prima della scadenza del contratto sia manifestata la volontà di proseguire il rapporto per altri 6 anni.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel

momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari a 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART 7 Il conduttore dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso per sé e aventi causa, collaboratori e dipendenti.

ART 8 Il pagamento del canone e delle spese non potrà essere sospeso né ritardato per alcun motivo da parte del Conduttore, il quale dovrà far valere ogni eventuale ragione in separato giudizio. Nessuna azione, pertanto, potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto. In caso di mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità di legge, del canone e delle quote per gli oneri accessori il locatore si riserva di valersi della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C., salvo il risarcimento dei danni. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento di quanto stabilito all'art. 2 del presente contratto, darà luogo all'applicazione dell'indennità di mora nella misura prevista dalla legge.

ART . 9 . Il conduttore dichiara di aver attentamente visionato i locali, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano. Il conduttore solleva, pertanto, il locatore da ogni responsabilità, sia per le condizioni generali che per le condizioni manutentive dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni a persone e cose dovuti a incuria o comunque a carenze manutentive. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

ART. 10. E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore e senza aver prima conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti. Eventuali mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, benché autorizzati dal locatore, dovranno essere realizzati con oneri a totale carico del conduttore e con obbligo a carico del conduttore medesimo di ripristino della situazione originaria alla fine della locazione. E' altresì proibito: gettare negli apparati sanitari ed idraulici materie che ne ostruiscano gli scarichi; ingombrare cortili e portici con automezzi, carrelli e qualsiasi materiale ingombrante ed usarne altrimenti che solo per il passaggio; tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose; esporre cartelli, insegne o scritte senza il preventivo permesso del locatore e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni prescritte. Nel caso di esposizione gli oneri relativi all'imposta di pubblicità eventualmente dovuta sono a carico del conduttore.

ART. 11. Il conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato e/o condizionamento, alle condizioni poste dal locatore, salvo il disposto dell'art. 10 della legge n. 392/78, ed a rimborsare tutte le spese di esercizio degli impianti, anche qualora non intenda usufruire del suddetto servizio.

ART. 12. Le riparazioni tutte di cui all'art. 1609 C.C. così come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi, escluse le spese straordinarie, sono a carico del conduttore, senza onere alcuno per il locatore e senza pretendere indennità o rimborsi nel corso del rapporto contrattuale o al termine dello stesso. In caso di guasti il locatore ha facoltà di sostituirsi al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione; in difetto sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore, pena la risoluzione del contratto ipso iure. Nel caso vengano eseguite spese straordinarie si applicherà l'articolo 23 della legge n. 392/1978



ART. 13. Il locatore può eseguire riparazioni, addizioni e miglioramenti, anche se non abbiano carattere di urgenza, alle parti comuni ed agli spazi esterni all'unità locata, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se, per effetto di tali interventi, allo stesso dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata" per oltre 20 (venti) giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C e precedenti .

Il conduttore dovrà consentire al locatore od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo preavviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

ART. 14 Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati, per colpa sua, di persone da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Verificandosi danni allo stabile, agli impianti, alle tubazioni ed agli scarichi di uso comune, provocati da incuria, vandalismo o furto, senza che sia possibile identificarne l'autore, il conduttore riconosce al locatore il diritto di esigere il risarcimento della spesa di ripristino "pro-quota" di competenza dell'unità immobiliare oggetto della presente locazione così come determinata dall'amministratore.

ART. 15. Il conduttore, rinunciando anche agli effetti dell'art. 1585 C.C., esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che siano ad esso derivati da fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi in genere.

ART. 16. Il conduttore si obbliga a mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive. Il conduttore è tenuto alla denuncia e al pagamento della tassa rifiuti e deve rispettare le disposizioni comunali in materia di raccolta differenziata dei rifiuti.

ART. 17. Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa "ipso jure et ipso facto" quanto il conduttore:

- a) non occupi i locali e/o non li destini all'uso pattuito entro 30 (trenta) giorni dell'inizio del rapporto senza validi motivi;
- b) non si serva dei locali con la diligenza del buon padre di famiglia;
- c) adibisca, **senza autorizzazione**, i locali ad uso diverso da quello esclusivo convenuto

ART. 18. Le spese relative al presente contratto, l'imposta di bollo per n. 02 copie di cui la prima per l'Agenzia delle Entrate e la seconda per il locatore, la tassa di registrazione anche per le proroghe future sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Il locatore eseguirà direttamente la registrazione del contratto anticipando le spese e ne chiederà il rimborso al conduttore, il quale dovrà provvedere al rimborso della sua quota parte a mezzo bonifico sul conto corrente del locatario entro 10 giorni dalla richiesta. Gli oneri per eventuali ulteriori copie saranno a carico della parte interessata.

ART. 19. A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore stipulerà polizza fideiussoria a prima richiesta con primaria Compagnia Assicurativa per un importo pari a tre mensilità del canone di locazione e consegnerà originale della medesima al locatore. La polizza verrà restituita alla scadenza della locazione. Sarà, invece, escussa dal locatore, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il locatore si renda inadempiente anche ad uno solo dei doveri del contratto con obbligo della immediata ricostituzione, pena la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 20. Per quanto non previsto del presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazioni.

ART. 21. Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente il locatore in Piacenza Piazza Cavalli, 35 e il conduttore in Piacenza Via Colombo, 35

ART. 22. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modificazioni ed integrazioni, il conduttore dichiara di essere stato informato

circa le finalità e le modalità di trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della legge medesima la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il conduttore conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

ART. 23. Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione del presente contratto, Foro competente in via esclusiva sarà quello di Piacenza, anche in deroga alle regole sulla competenza per territorio, di cui al codice di Procedura Civile.

Redatto, confermato e sottoscritto in Piacenza il

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE





Il conduttore a norma dell'art. 1341e 1342 C.C. previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt. 5- 8 -9 - 12 - 13 - 14 - 15 - 17 -18 - 19 - 23 dichiara di approvarle espressamente

Redatto, confermato e sottoscritto in Piacenza il

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE




IL PRESIDENTE
Stefano Repetti





COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 05/12/2014 alle ore 11:14 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 14120511143963005 il file
RLI12000000000568653

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1,
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 00276970332

denominazione : CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 590,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 05/12/2014