

Contratto di locazione commerciale

Con la presente scrittura privata redatta in tre originali tra:

IMMOBILIARE O.M.S. S.R.L., con sede in via Santissima Trinità n. 27/A, Palazzolo sull'Oglio, CAP 25124 (BS), C.F. e P. IVA 02876830981, in persona del legale rappresentante Saleri Pietro, nato a Brescia (BZ), il 07/09/1967, residente a Bovezzo CAP 25073(BZ) in via Cesare Battisti 54, C.F. SLRPRI67P07B157X (nel seguito "LOCATRICE"), e

COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TRIESTE con sede in Trieste, via Cassa di Risparmio 6 CAP 34121 Trieste C.F. 80016140321, in persona del presidente / legale rappresentante geom. Luca Passador, nato a Trieste (TS) il 04/06/1975, residente a Trieste, CAP 34126 (TS) in via Giulia 25 C.F. PSSLCU75H04L424S (nel seguito "CONDUTTRICE"),

- Art. 1 – Oggetto della locazione

La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, l'immobile, nel seguito "Porzione immobiliare", sito in Comune di Trieste, via Battisti 1, censito all'Ufficio del Territorio di detto Comune al Foglio V/11, Particella 1688, Z.C. 1, Sub 7, Cat. A/10, Classe 3, Vani 8, costituito da locali ed annessi facenti parte di più ampio edificio, meglio descritti nelle planimetrie già consegnata alla parte conduttrice.

La conduttrice dichiara di ben conoscere la porzione immobiliare, nonché lo stato degli impianti di cui il medesimo è dotato; ne prende pertanto consegna senza richiedere lavoro o miglioria alcuna, dichiarandoli di proprio gradimento e comunque idonei all'uso che intende farne.

- Art. 2 - Destinazione

La porzione immobiliare potrà essere adibita esclusivamente a sede del Collegio, ed attività pertinenti e/o connesse.

- Art. 3 - Durata e decorrenza della locazione

La locazione ha durata di anni 6 (sei) a far tempo dal 01/09/2017 e quindi sino al 31/08/2023, salvo rinnovo tacito per ulteriori anni 6 (sei) in mancanza di disdetta.

Il locatore rinuncia sin d'ora all'esercizio della facoltà di diniego di rinnovo della locazione alla prima scadenza contrattuale (art.29 legge n. 392/1978).

Il conduttore rinuncia alla facoltà di recesso anticipato, e della sua comunicazione al locatore, fatto salvo il recesso per gravi motivi, fino al compimento del 5° anno locatizio, ossia fino al 31/08/2022. Successivamente a tale data, il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. 27, comma settimo legge n. 392/1978).

Anche di detta rinuncia si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

- Art. 4 - Recesso per gravi motivi

Le parti specificano, in merito al diritto di recesso di cui all'art.27 u.c. Legge 392/1978, che i gravi motivi non potranno essere integrati da situazioni, positive o negative, relative al ramo d'azienda che il conduttore installerà nell'immobile locato, ma esclusivamente da cause, di natura strettamente oggettiva, riferibili alla Società capogruppo o comunque posta al vertice della persona giuridica che risulti quale conduttrice; ciò specificatamente anche nell'ipotesi di c.d. "holding". ~~Non potrà in alcun caso essere invocato quale grave motivo la scissione, la fusione e/o l'incorporazione della Conduttrice con altre Società o Enti, avendo la medesima già considerato come possibile tale evenienza e rinunciando ad avvalersene per i fini di cui sopra.~~

Le parti concordano che le presenti pattuizioni non integrano in alcun modo violazione alla Legge 392/1978, bensì accordo teso a garantire la continuità del rapporto ed un pieno equilibrio delle rispettive posizioni contrattuali.

Precisano pertanto che la stipula del presente contratto di locazione e l'inserimento di ciascuna delle sue clausole è stata reciprocamente voluta quale elemento essenziale della più ampia composizione d'interessi cui sono addivenute.

Resta inoltre inteso l'obbligo della conduttrice, in caso di cessione del presente contratto ai sensi dell'art.36 Legge n.392/1978, a rendere edotta la parte subentrante del contenuto del presente articolo e ad ottenerne specifica approvazione per iscritto.

- Art. 5 - Canone di locazione - Modalità di pagamento – Aggiornamento –

Incremento – Cauzione - Inadempimento

Il canone di locazione è determinato in Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00) annui da pagare in nn. 4 rate trimestrali anticipate di Euro 3.900,00 (tremilanovecento/00) caduna, sulla base di fatture trimestrali emesse dalla locatrice in data 01 gennaio, 01 aprile, 01 luglio e 01 settembre.

I pagamenti dovranno essere effettuati a mezzo bonifico permanente con valuta fissa per il beneficiario, a favore del conto corrente indicato dal locatore mediante presentazione al conduttore di apposito modulo, di cui si consegna bozza, che il conduttore s'impegna a far timbrare alla propria Banca ed a restituire al locatore.

Fermo quanto sopra, al fine di agevolare l'avvio dell'attività del conduttore e l'esecuzione delle opere poste a carico del medesimo, sulla base del capitolato già consegnato al Locatrice, per i primi 5 (cinque) anni il canone verrà applicato in ragione di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui.

Il canone verrà aggiornato, a far data dall'inizio del secondo anno, annualmente in relazione al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, intervenuta nell'anno precedente.

Il conduttore non potrà, adducendo pretese od eccezioni di qualsiasi natura, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme comunque dovute al locatore.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone (o di importo dovuto per oneri accessori e pari ad una rata di canone) determinerà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 Cod.Civ.

Quanto sopra ferma restando la facoltà del locatore di chiedere l'adempimento del contratto di locazione, con applicazione automatica, sulle rate di canone già scadute, di interessi di mora pari al tasso Prime Rate vigente al tempo dell'inadempimento, maggiorato di 3 (tre) punti; detti interessi dovranno essere corrisposti unitamente alla successiva rata di canone, senza bisogno di richiesta alcuna da parte del locatore.

Il contratto potrà altresì essere risolto nel caso in cui il conduttore presentasse domanda di ammissione alla procedura di amministrazione controllata o di concordato preventivo o fosse dichiarato fallito, mediante comunicazione a mezzo r.r. da inviarsi dal locatore entro giorni quindici dall'avvenuta conoscenza dei fatti di cui sopra.

A titolo di deposito cauzionale, la Conduttrice s'impegna a consegnare alla Locatrice una polizza fideiussoria assicurativa d'importo pari a Euro 3.000,00 (tremila/00), entro e non oltre giorni 30 (trenta) dalla data di stipula del presente contratto.

In caso contrario provvederà a versare la somma di Euro 3.000,00 (tremila/00), direttamente sul c/c indicato dalla Locatrice, senza bisogno di richiesta alcuna.

Detta polizza dovrà essere mantenuta operante per tutta la durata del rapporto e dovrà essere rinnovata annualmente, con congruo anticipo e comunque con consegna alla Locatrice con almeno 20 giorni di anticipo rispetto alla decorrenza del nuovo anno locatizio; la mancata rinnovazione e/o consegna della polizza legittimerà la Locatrice a richiedere la risoluzione del contratto e/o l'adempimento del presente obbligo, anche mediante pagamento diretto del premio e salva rivalsa verso la Conduttrice.

- Art. 6 - Spese condominiali - Manutenzione - Migliorie e modifiche

La Conduttrice verserà, alle stesse scadenze indicate all'art. 5 per il pagamento del canone

di locazione, acconti sulle spese condominiali e di manutenzione dell'immobile, attualmente previsti in Euro 1.175,00 (millesettecentocinquanta/00) trimestrali, salvo conguaglio a consuntivo.

Le spese condominiali e di manutenzione dell'immobile, come da consuntivo anno 2016 già consegnato alla Conduttrice, saranno ripartite tra le parti secondo la "Tabella per la ripartizione degli oneri accessori" concordata tra Confedilizia, in rappresentanza dei proprietari di casa, e Sunia - Sicet - Uniat, in rappresentanza degli inquilini (registrata in Roma il 26 febbraio 1999 al n. C/07288 Registro atti privati) che, ancorché qui non allegata, costituisce parte integrante ed essenziale del presente accordo, i cui criteri prevarranno in ogni caso, anche se in deroga alle vigenti norme di legge (art.9 legge n.392/1978 e quant'altro).

Oltre a quanto sopra previsto in punto di manutenzione ordinaria, anche sulle parti comuni condominiali, sono ad esclusivo carico della Conduttrice le spese inerenti alla conduzione dell'unità immobiliare quali, ad esempio, quelle per il consumo dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, per il servizio di riscaldamento e condizionamento di aria nonché la tassa smaltimento rifiuti, la tassa per i passi carrabili e ogni altro tributo locale.

Per quanto di competenza, la Conduttrice s'impegna pertanto ad eseguire, a propria cura e spese e tempestivamente, tutte le opere che si rendessero all'uopo necessarie, tenendo indenne la Locatrice da ogni e qualsiasi pretesa di terzi per eventuali danni che fossero derivati dall'omessa e/o tardiva manutenzione.

Anche al fine di garantire alla Locatrice di verificare il corretto adempimento dell'obbligo di manutenzione, la medesima potrà accedere, anche a mezzo di delegati, alla Porzione immobiliare, previo appuntamento telefonico.

La conduttrice si riserva la facoltà di effettuare nei locali condotti in locazione opere murarie di adattamento e di adeguamento, nonché ogni opera di arredo, impianti ecc. che

riterrà utili per la miglior sistemazione e per il pieno utilizzo per la propria attività dei locali medesimi, sempre che detti lavori non arrechino danno alla stabilità dell'edificio e, laddove sia necessario, siano autorizzati dall'autorità Amministrativa competente.

Le opere saranno eseguite previa comunicazione scritta alla locatrice, che potrà opporsi per gravi e comprovate ragioni dandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata a.r., alla Condittrice entro 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

Per quanto riguarda le addizioni ed i miglioramenti sarà facoltà della conduttrice asportare le stesse con obbligo di ripristino del bene, salvo che intenda lasciarle in loco senza però diritto, in tal caso, ad indennità alcuna. Nel caso contrario, qualora il locatore non intenda tenerle, il conduttore avrà l'obbligo del ripristino.

- Art. 7 - Insegne pubblicitarie

Per l'installazione di insegne, anche luminose, targhe ed avvisi murali all'esterno dei locali, eseguite in conformità dei regolamenti Comunali, la locatrice dà il suo benestare con la firma del presente atto, fatte salve le autorizzazioni della P.A. eventualmente occorrenti, così come eventuali autorizzazioni comunali e condominiali per il cui ottenimento conferisce alla conduttrice con la sottoscrizione del presente contratto, mandato a sottoscrivere, anche in suo nome e conto, ma sotto la responsabilità ed a spese della conduttrice stessa, tutte le richieste ed istanze necessarie.

- Art. 8 - Diritto di prelazione

Si osservano le disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40 della Legge 27/07/1978 n. 392.

- Art. 9 - Alienazione

In caso di alienazione della Porzione immobiliare, l'acquirente subentrerà nei diritti ed obblighi della Locatrice.

Tuttavia la Condittrice continuerà a corrispondere il canone alla Locatrice, con effetto pienamente liberatorio, fino a che non le perverranno diverse istruzioni sottoscritte dal

vecchio e dal nuovo proprietario, corredate da copia dell'atto di compravendita.

- Art. 10 - Elezioni del domicilio

Ad ogni effetto le parti eleggono domicilio:

- la Locatrice: presso la sede sociale;
- la Conduttrice: via Battisti, 1 - 34125 Trieste (TS).

A tali indirizzi dovranno essere inviate tutte le comunicazioni, le notificazioni, le ricevute, da effettuarsi a norma del presente contratto, salva la facoltà di ciascuna delle parti di trasferire altrove il proprio domicilio eletto, dandone tempestiva comunicazione all'altra parte, a pena di inefficacia, a mezzo lettera raccomandata a.r.

- Art. 11 – Oneri assicurativi

Il Locatore s'impegna a stipulare idonea polizza di assicurazione contro l'incendio ed altri rischi per il fabbricato nel quale si svolgono le attività e ad inserire in detto contratto la clausola di rinuncia al diritto di surroga ex art.1916 C.C. nei confronti della conduttrice.

Pari clausola per rinuncia alla rivalsa nei confronti del locatore verrà introdotta nella eventuale polizza di assicurazione per l'incendio ed altri rischi (c.d. "rischio locativo") stipulata dalla conduttrice per i beni inerenti alla propria attività.

La conduttrice, qualora non fosse comunque operante la polizza di cui al comma precedente, terrà comunque manlevato il locatore per tutti i danni che avessero a subire le merci, gli impianti, l'arredamento e ogni altro bene, anche detenuto a qualsiasi titolo, necessario per lo svolgimento della propria attività.

- Art.12 – Fideiussione bancaria

Il conduttore, a garanzia del pagamento del canone di locazione, si impegna a consegna, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, una fideiussione rilasciata da primario Istituto Bancario, a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, a favore della proprietà, di € 3.900,00 (tremilanovecento/00), pari a tre mensilità del canone di locazione

a regime.

- Art. 13 - Prescrizioni antincendio e mezzi di protezione scariche atmosferiche

Per eventuali prescrizioni, anche future, dei Vigili del Fuoco, connesse all'attività svolta nei locali della Condittrice, quest'ultima si obbliga a provvedere in conformità, a sua cura, spese e responsabilità.

- Art.14 -Certificazione energetica

Con riferimento al D.gs 19/08/2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, e da ultimo dal D Lgs 04/05/2013 n.63 art. 6 comma 2, le parti danno atto e fanno constare di essere state edotte sulla normativa vigente in materia di certificazione energetica e sugli obblighi da essa derivanti.

A tale proposito, la parte locatrice consegna alla parte conduttrice che, con la sottoscrizione del presente atto, ne conferma ricevuta, l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto ed asseverato dal geometra Luca Bliznakoff in data 12/07/2013.

Pertanto il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile.

- Art.15 -Autorizzazione sublocazione parziale

La Locatrice autorizza la Condittrice a sublocare parte dell'unità immobiliare, escludendo, per comune accordo tra le parti, la possibilità di sublocazione dell'intera unità immobiliare, nonché la cessione del contratto di locazione, tenuto conto della specificità della Condittrice, non trattandosi di soggetto esercitante attività commerciale o studio professionale.

- Art.16 - Norme Applicabili

Per tutto quanto pattuito specificatamente nel presente contratto si applicano oltre alle disposizioni del codice civile in materia di locazione, le norme della Legge 27/01/1978 n.392 e successive modifiche ed integrazioni.

- Art.17 - Imposte, tasse e spese

Le parti precisano che gli importi dei canoni di locazione non sono soggetti ad I.V.A.

Le spese di bollo relative alla presente scrittura privata, sono a carico della Conduttrice mentre le spese di registrazione - anche in caso di eventuale rinnovo saranno ripartite tra le parti secondo il disposto dell'art. 8 della L. 27/07/1978 n.392.

- Art. 18 - Tutela dei dati sensibili

Ai sensi del D.L. 196/2003, le parti reciprocamente consentono al trattamento e/o alla comunicazione a terzi dei rispettivi dati esclusivamente per espletare gli adempimenti comunque necessari, connessi all'esecuzione del presente contratto.

Letto, confermato e scritto.

Trieste, 10 Agosto 2017

La Locatrice

IMMOBILIARE O.M.S. S.R.L.

La Conduttrice



Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341/1342 Cod.Civ., dichiariamo di approvare espressamente i seguenti articoli: 2 (destinazione) - 3 (durata) - 4 (recesso per gravi motivi) - 5 (canone - - pagamento - entità e modalità aggiornamento - incremento dopo i primi 6 anni) - 6 (spese condominiali e manutenzione: tabella riparto oneri Confedilizia / opere a carico della conduttrice / impegno all'esecuzione tempestiva / ispezione / stato del bene / rinuncia ad indennità per addizioni e miglioramenti) - 8 (prelazione) - 10 (elezione di domicilio) - 11 (oneri assicurativi) - 12 (fideiussione bancaria) - 13 (prescrizioni antincendio) - 15 (sublocazione).

Trieste, 10 Agosto 2017

La Locatrice

IMMOBILIARE O.M.S. S.R.L.

La Conduttrice

