

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata

IL LOCATORE

Società IMMOBILIARE ZORZI SPA con sede in Treviso Viale IV Novembre n.85 C.F. 03229840263 in persona del legale rappresentante Dott. Giuseppe Zorzi, Presidente del C.d.A. nato a Treviso il 27/01/1942

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE

Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della provincia di Treviso, con sede in Treviso (TV) Prato della Fiera, nr 21, C.F 80014180261 in persona del legale rappresentante il Presidente pro-tempore architetto Alfonso Mayer, nato a Trieste il 23/06/1961 residente a Treviso (TV), via Botteniga, n. 35

CHE ACCETTA E IN CONDUZIONE RICEVE

l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Treviso, Viale IV Novembre piano primo (1) di mq. 135 e catastalmente così censita:

Comune di Treviso

Sezione F - Fg. 2 - particella 343 - sub. 53

categ. C/1 - classe 8 - consistenza 135 m²


il tutto come indicato nelle planimetrie allegate che, controfirmate dalle parti, fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:


- 1) La locazione avrà la durata di anni sei a decorrere dal giorno 01.09.2011 per finire col giorno 31.08.2017, tacitamente prorogati per eguali periodi di tempo salva la comunicazione reciproca di recesso da trasmettersi a mezzo raccomandata

a/r con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza del sessennio, fatto altresì salvo quanto previsto dagli artt. 28 e 29 della legge n 392/78.

Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto solo qualora ricorrano gravi motivi e purché ne dia avviso al locatore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, esplicando i gravi motivi, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In quest'ultima ipotesi l'imposta di registro per la risoluzione anticipata del contratto sarà a totale carico del conduttore.



2) Il canone d'affitto viene di comune accordo pattuito e stabilito nella misura al di Euro 7800,00 (settemilaottocento) più IVA annui, pari ad Euro 650,00 (seicentocinquanta) oltre iva mensili.



3) Le parti convengono espressamente che il canone sia aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento si applicherà sempre automaticamente dalle decorrenze previste, sull'ultimo canone corrisposto e come aggiornato, senza bisogno di espressa richiesta da parte del locatore.

4) Ogni rata mensile del canone di affitto dovrà essere corrisposta in via anticipata, mediante bonifico sul c/c bancario indicato a parte dal locatore, con data valuta entro il giorno cinque di ogni mese e salve – in ogni caso – diverse modalità di pagamento successivamente indicate dal locatore stesso.

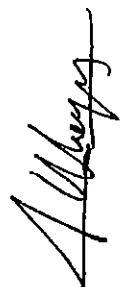
5) Il pagamento del fitto non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo per esso il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

6) Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in perfetto stato locativo, compresi gli impianti esistenti, nonché adatta all'uso contrattualmente previsto. Il conduttore, pertanto, dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, senza pretendere alcun risarcimento dei danni. Il conduttore dichiara, inoltre, di accettare l'immobile nello stato di fatto in cui esso si trova, salvo le modifiche autorizzate dal locatore. Egli si impegna quindi a riconsegnarlo alla scadenza della locazione nelle stesse condizioni d'uso all'inizio della locazione compresi gli eventuali interventi autorizzati.

Il conduttore si impegna, altresì, a svolgere all'interno del locale esclusivamente le attività dell'Ordine Architetti P.P.C. e correlate.

7) Il conduttore non potrà apportare all'immobile locato modifiche di qualsivoglia natura ed entità, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Le parti stabiliscono espressamente che eventuali innovazioni o migliorie, anche di natura strutturale ed estetica ed eventualmente autorizzate dal locatore, saranno a totale carico del conduttore e rimarranno allo scadere della locazione a totale beneficio delle proprietà, senza che il conduttore possa pretendere rimborsi, compensi o indennità di sorta.

8) E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, o di cedere ad altri il suo contratto, senza il consenso scritto del locatore.



9) Viene pattuito che, qualora il locatore debba eseguire sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o si eseguano, comunque, opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, ricostruzione o rinnovazione impianti (sul ché il conduttore sin d'ora rinuncia a sollevare qualsivoglia eccezione e doglianza), il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta. Va in proposito precisato che gli aggiornamenti di cui alla precedente clausola n. 3 si applicheranno sempre sul canone così eventualmente integrato.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile o parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto, ove l'esecuzione delle riparazioni renda inagibile l'immobile locato.

10) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica per illuminazione e forza motrice, del riscaldamento e dell'acqua calda. Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative al noleggio dei contatori, alla pulizia di canne fumarie, se esistenti, allo svuotamento dei pozzi per le quote di spettanza, nonché alla

fornitura di altri eventuali servizi. Sono inoltre a carico del conduttore ogni tassa ed imposta inerente all'attività da esso esercitata ivi comprese quelle per l'asporto dei rifiuti e per la pubblicità, nonché le quote per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche relative ai passi carrabili e per i servizi di fognatura e di depurazione delle acque di rifiuto. Il conduttore si impegna a pagare la propria quota di spese accessorie e condominiali, come consuntivate dal locatore in esito ad apposita assemblea, direttamente nelle mani dell'amministratore dell'immobile ed alle scadenze da lui comunicate.

11) A norma dell'art. 1609 del Codice Civile, il conduttore assume a proprio carico tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione ed espressamente quelle da eseguirsi agli impianti di acqua, gas, luce, riscaldamento e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie di quest'ultimi nonché dei muri e dei soffitti, ai rivestimenti ed ai pavimenti, in quanto esistenti. Non provvedendovi il conduttore, le riparazioni suddette potranno essere eseguite direttamente dal locatore, con diritto di quest'ultimo di imputare l'importo delle spese al conduttore, pretendendone la rifusione entro trenta giorni dalle avvenute riparazioni.

12) Il conduttore, alla firma del presente atto, si impegna far conseguire al locatore in originale una fideiussione per buona restituzione dei locali, a prima e semplice richiesta rilasciata da primario Istituto Bancario Italiano, a garanzia e copertura di ogni obbligo da esso conduttore assunto col presente contratto, ivi compreso il pagamento del canone.

Tale fideiussione non potrà essere inferiore a Euro 3.900,00 (tremilanovecentoeuro) e dovrà avere durata corrispondente al periodo di



occupazione dell'immobile locato nonché escutibile nei 30 giorni successivi al suo termine. Potrà essere estinta, da parte del conduttore, solo dopo la riconsegna dell'immobile e l'avvenuta regolarizzazione di ogni pendenza relativa al rapporto locativo.

Le parti convengono che fino alla consegna della citata fideiussione il presente contratto non esprimerà alcuna efficacia, rimanendo così sospensivamente condizionato.

13) Il conduttore potrà non applicare insegne reclamistiche sulla facciata esterna dell'immobile se non con l'autorizzazione del locatore, nonché con osservanza delle prescrizioni comunali in materia e del regolamento del centro commerciale, salvi in ogni caso i diritti dei terzi. Inoltre, il conduttore dichiara di essere stato reso edotto del fatto che l'area antistante all'immobile è promiscuamente destinata al parcheggio degli utenti del centro commerciale e si impegna a non farvi stazionare, per lunga durata, vetture proprie o dei propri dipendenti durante l'orario di apertura del centro commerciale.

14) Il conduttore è costituito custode delle cose locate e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento anche se derivanti da incendio, stillicidio, fughe di gas od altre cause, qualora non provi che siano accaduti per fatto non imputabile a sua colpa, negligenza od abuso. In ogni caso il conduttore è tenuto ad assicurare – con primaria compagnia di gradimento del locatore – l'immobile locato contro i danni da incendio, scoppio ed allagamento e contro i danni a terzi, con massimale di iniziali € 200.000,00 (duecentomilaeuro), massimale da incrementarsi, di anno in anno, in base al variare dell'indice medio del costo della vita come da clausola 4 che precede. Il conduttore consegnerà al locatore – beneficiario della polizza –

copia di questa, entro e non oltre otto giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e s'obbliga a mantenere vigenza ed efficacia della copertura assicurativa per tutta la durata della locazione.

Le parti convengono che fino alla consegna della citata polizza il presente contratto non esprimerà alcuna efficacia, rimanendo così sospensivamente condizionato.



15) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare alle persone soggette alla sua vigilanza, le norme dei regolamenti comunali e di pubblica sicurezza, nonché le regole di buon vicinato intese ad evitare assembramenti e rumori eccedenti la normale tollerabilità oltre al regolamento di condominio di cui fa parte l'immobile locato.

16) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità civile per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo o da omissione di terzi, ivi compresi furti con o senza scasso, rapine e atti di vandalismo, nonché da ogni responsabilità in caso di interruzioni dei servizi per cause fortuite o di forza maggiore.

17) Sia in caso di vendita dell'immobile che nei sei mesi antecedenti la fine della locazione, così come per motivi inerenti alla conservazione, all'uso e alla manutenzione dell'immobile stesso e dei suoi impianti, il locatore avrà diritto di visitarli o farli visitare da propri incaricati, salvo preavviso - salvi i casi di urgenza.

18) Le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni saranno così ripartite: quelle di registrazione a metà tra le parti; quelle di bollo, di quietanza e commissione bancaria a totale carico del conduttore.





19) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, senza bisogno di diffida e/o di mora e salvo il risarcimento dei danni. In particolare costituiscono importanti e validi motivi di risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti degli artt. 1455 e 1456 Cod. Civ. i seguenti inadempimenti: a) il mancato o ritardato pagamento sia totale che parziale anche di una sola rata del canone d'affitto o degli oneri accessori; b) il mutamento di destinazione, la modifica, il comodato e la sublocazione anche parziale dell'immobile senza il consenso del locatore, nonché il danneggiamento delle cose locate provocato da incuria o negligenza del conduttore o delle persone soggette alla sua vigilanza; c) mancata assicurazione o venir meno o sospensione della copertura assicurativa; d) l'inosservanza degli obblighi di cui alla precedente clausola n. 17; e) il rifiuto ingiustificato di lasciar visitare l'immobile e i relativi impianti. Le clausole previste dagli artt. 14 e 16, invece, sono da considerarsi alla stregua di condizioni sospensive della sua efficacia.

20) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la sede legale in Prato della Fiera n. 21, Treviso e, ove egli più non lo occupi o lo detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile stesso.

21) Qualsiasi modifica del presente contratto non potrà aver luogo né potrà essere provata se non per atto scritto.

22) Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali in materia di locazione. Eventuali modifiche della normativa attualmente in vigore, comporteranno – ove ciò sia legislativamente previsto – l'adeguamento di quanto qui pattuito alla normativa sopravvenuta.

23) La conclusione del presente contratto non comporta di per sé il trasferimento al conduttore, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. F D.Lgs 1/9/1993, n. 385).

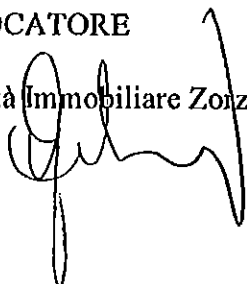
24) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Lgs 30.6.003 n. 196)

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Treviso, li 31.08.2011

IL LOCATORE

Società Immobiliare Zorzi SpA



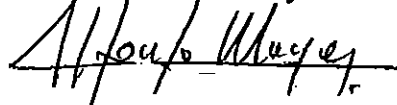
IL CONDUTTORE

Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti

Conservatori della provincia di Treviso

Il Presidente pro-tempore

arch. Alfonso Mayer



APPROVAZIONE SPECIFICA: ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiariamo di aver preso in visione e di approvare ed accettare specificamente le condizioni di cui alle clausole n.ri:

5 – clausola solve et repete

6 – limitazione di responsabilità

- 7 – rinuncia allo ius tollendi
- 8 – divieto di sublocazione o cessione del contratto
- 9 – aumento del canone e limitazione di responsabilità
- 11 – manutenzione
- 12 – condizione sospensiva
- 14 – custodia, responsabilità e condizione sospensiva
- 16 – esonero da responsabilità
- 19 – clausola risolutiva espressa
- 20 – elezione di domicilio

A. Mayer
 Il Presidente
Arch. Alfonso Mayer

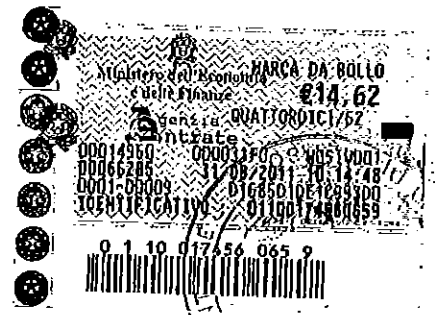
[Signature]
 Immobiliare ZORZI S.p.A.
 IL PRESIDENTE
ZORZI DI GIUSEPPE

AGENZIA DELLE ENTRATE
 UFFICIO di TREVISO

Reg.to il 20/11 di N° 10118 Priv. S.F.
 Esatti € 82,00
 PER IL DIRETTORE: IL DELEGATO

[Signature]
 INCOPER ZORZI
 Andrea ZORZI





ALLEGATO AL CONTRATTO

Considerata l'intenzione da parte del conduttore di eseguire opere di adeguamento dell'immobile alle proprie specifiche esigenze si conviene quanto segue;

- Il locatore autorizza il conduttore ad eseguire le opere descritte nella planimetria e nell'elenco qui di seguito riportati e si impegna a sottoscrivere all'uopo i necessari adempimenti amministrativi.

- le spese relative alle opere da realizzare saranno così ripartite:

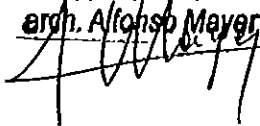
A carico del locatore:

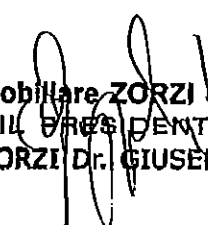
1. Adeguamento dell' impianto di illuminazione
2. Nuova tinteggiatura pareti di confine
3. Eliminazione delle canalizzazioni esterne dell'impianto elettrico
4. Adeguamento alle nuove esigenze dell'impianto di ricambio aria/climatizzazione per una quota parte della spesa pari ad $\frac{1}{2}$ del totale.
5. Prevenzione incendi

A carico del conduttore

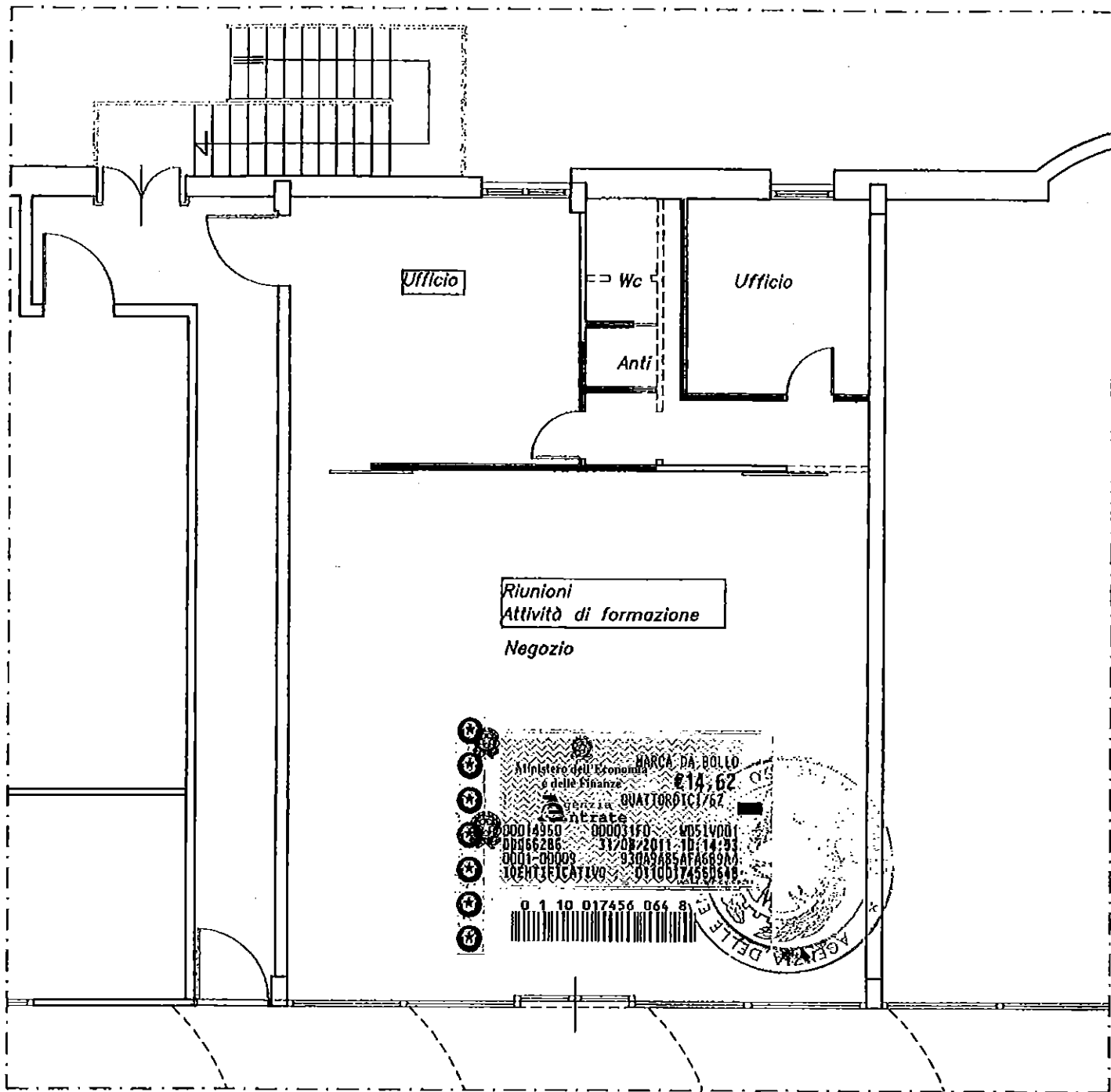
1. Demolizioni pareti esistenti compresi i rivestimenti del bagno.
2. Rimozione sanitari esistenti, compresa rubinetteria e accessori n° 1 wc, n° 2 lavandini.
3. Rimozione rialzo in cls alleggerito sotto pavimento bagno compresa pavimentazione, spessore cm 10 circa.
4. Rimozione rivestimento in piastrelle ceramiche nella parete del bagno che sarà mantenuta.
5. Formazione di nuove pareti divisorie a orditura metallica e doppia lastra di cartongesso.

6. Rifacimento bagno e antibagno comprendente adeguamento allacciamenti e scarichi, nonché la fornitura e messa in opera di nuovi elementi adeguati all'utilizzo da parte di soggetti con ridotta o impedita capacità motoria.
7. Tinteggiatura limitata alle sole nuove pareti.
8. Adeguamento impianto di ricambio d'aria comprendente il riposizionamento delle bocchette di aerazione in funzione della nuova disposizione interna e la loro sostituzione nella sala riunioni con nuove bocchette adeguate a produrre una emissione d'aria omogenea e non disturbante.
Compreso anche la redazione del relativo progetto impiantistico.
Quota parte pari ad 1/2.
9. Adeguamento impianto elettrico.




Il Presidente
~~arch. Alfonso Meyer~~



Immobiliare ZORZI S.p.A.
IL PRESIDENTE
ZORZI Dr. GIUSEPPE

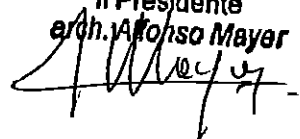
COMPARAZIONE STATO DI FATTO/PROGETTO



PARTICOLARE PIANTA ZONA OGGETTO DI INTERVENTO scala 1:100

-  ZONA OGGETTO DI INTERVENTO
-  PARETI DI NUOVA REALIZZAZIONE
-  PARETI DA DEMOLIRE

Il Presidente
 arch. Alfonso Mayer



Immobilare ZORZI S.p.A.
 IL PRESIDENTE
 ZORZI Dr. GIUSEPPE

