

8603

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra
INARCASSA - Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed
Architetti Liberi Professionisti, Ente privato di tipo associativo con sede in Roma -
Via Salaria 229 - cod.fiscale 80122170584, di seguito denominata "locatore", in
persona del suo legale rappresentante pro tempore Dott. Arch. Paola Muratorio,
nata a Imperia il 25/12/1949, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente, Via
Salaria n.229 - 00199 - Roma.

e l'Ordine degli Architetti di Treviso con sede legale in Treviso Via Prato della
Fiera n. 21, partita iva 80014180261, di seguito denominata conduttore, nella
persona del suo legale rappresentante Arch. Italo Rebuli nato a Valdobbiadene
(TV) il 31/07/1946, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ordine Prato della
Fiera nr. 21 - 31100 TREVISO si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1) OGGETTO E DESTINAZIONE

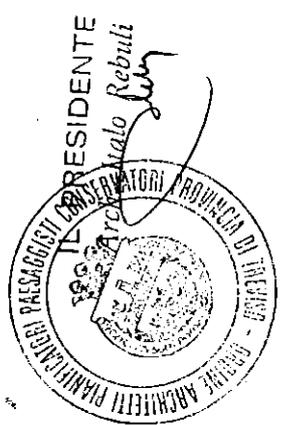
Il Locatore concede in locazione al conduttore i locali siti in Treviso Via Prato
della Fiera n. 21 (BU 0390101302) ad uso esclusivo ufficio.

E' concessa la facoltà, anche parziale, di sublocazione a terzi condizionata al
rispetto di due vincoli imprescindibili ai fini della regolarità del rapporto derivato:

- il canone richiesto al subconduttore dovrà essere proporzionato, al canone
corrisposto dal Locatore nel presente contratto;
- la scadenza del contratto di sublocazione dovrà essere raccordata a quella
del presente contratto.

Copia del contratto di sublocazione dovrà pertanto essere trasmessa ad Inarcassa.

E' vietata, altresì la cessione anche parziale e il mutamento, anche parziale, di
destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L.
392/78, il Conduttore dichiara che l'immobile non verrà utilizzato per attività
che comporta contatti diretti con il pubblico.



Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)

ART. 2) DURATA

La locazione ha durata di anni sei a decorrere da 01/12/2005 con scadenza il 30/11/2011.

Fatta salva la facolta' dell'Ente di avvalersi della facolta' di diniego di rinnovazione ai sensi dell'art.29 L.392/78, il contratto si intendera' rinnovato agli stessi patti e condizioni (salvo quanto previsto dall'art. 4 del presente contratto relativamente alla consistenza del canone che continuera' ad essere aggiornato dal primo giorno di ciascun anno di locazione) per un altro sessennio e cosi' di seguito, qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per atto legale, giudiziale, o a mezzo di raccomandata A.R., almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto

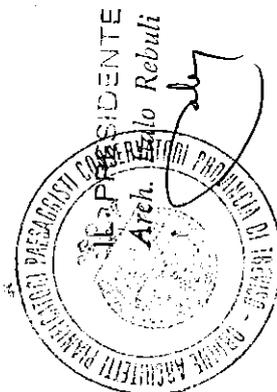
L'eventuale permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del contratto e' considerata senza titolo, nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo e legittima l'azione di rilascio ai sensi e per gli effetti delle norme vigenti

Il Conduttore non ha facolta' di recedere anticipatamente.

Il Conduttore, che e' costituito custode della cosa locata, dovra' al termine della locazione riconsegnare l'immobile al locatore libero da cose, nel medesimo buono stato locativo in cui lo ha ricevuto. La riconsegna e' liberatoria solo se preceduta da constatazione in contraddittorio, regolarmente verbalizzata, fatta dal personale del locatore.

ART. 3) IDONEITA' DEI LOCALI

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile descritto e di averne esatta cognizione, stimandolo idoneo all'uso convenuto ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attivita'. Il Conduttore dichiara, altresì, che il locale consegnato e' immune da vizi ed in buono stato di conservazione, esonerando il Locatore da ogni responsabilita' per vizi palesi od



Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)

occulti, anche se sopravvenuti nel corso della locazione, e cio' in deroga agli artt. 1578 e 1581 del c.c..

ART. 4) CANONE

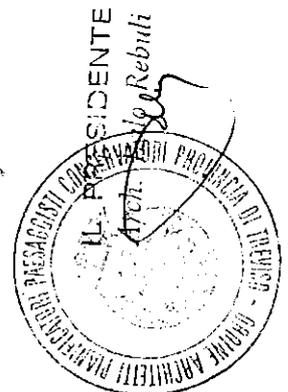
Il canone di locazione annuo e' stabilito in Euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.400,00 ciascuna con scadenza 1° gennaio, 1° aprile 1° luglio, 1° ottobre. Il pagamento dovra' essere effettuato entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese di scadenza a mezzo MAV ELETTRONICO intestato all'Inarcassa e che il locatore inviera' direttamente al domicilio del conduttore. L'eventuale ritardata ricezione del MAV a qualsiasi fatto o persona imputabile e quindi anche del locatore o del terzo, non esonera la responsabilita' del conduttore in caso di mancato rispetto del termine sopraindicato e, pertanto, comporta l'applicazione degli interessi e della penale di cui al successivo art 5.

A partire dal primo giorno del secondo anno di locazione e cosi' dal primo giorno di ciascun anno di locazione successivo, il canone sara' aggiornato in misura pari al 75% delle variazioni percentuali in aumento, dell'indice dei prezzi al consumo, accertate dall'Istat per le famiglie di operai e di impiegati verificatesi nel mese precedente a quello di inizio di ogni anno di locazione. Tale aggiornamento avverra' automaticamente senza bisogno di richiesta e potra' operare retroattivamente dall'inizio di ogni anno .

Il Locatore, in deroga agli artt. 1193 ss. del cod. civ., potra' imputare ad un qualsivoglia debito scaduto del Conduttore i versamenti da questi effettuati per qualsiasi titolo.

Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mese e non a giorni, salvo l'eventuale periodo di rateo iniziale. Esse maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione dei locali per un solo giorno successivo alla data di scadenza, di risoluzione e di recesso dal contratto obbliga il conduttore a corrispondere la rata per l'intero mese e cosi' per i mesi successivi,

Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)



senza pregiudizio del locatore all'immediata riconsegna dell'immobile ed al risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

ART. 5) INADEMPIENZA

Il Conduttore non potrà ritardare, sospendere o frazionare per alcuna ragione il pagamento del canone o quant'altro dovuto anche per oneri accessori. Il solo fatto del mancato, ritardato o incompleto pagamento, anche di una sola rata del canone di locazione e degli oneri accessori alla scadenza sopra stabilita costituisce il Conduttore in mora indipendentemente da qualunque causa volontaria od incolpevole e comporta l'applicazione di una 'indennità' di mora, una tantum, del 6% sugli importi dovuti oltre gli interessi legali dal primo giorno del mese/trimestre di riferimento.

L'inadempienza descritta nel presente comma comporta, comunque, la risoluzione di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

ART. 6) DINIEGO DI AUTORIZZAZIONI

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27 8. comma della L.392/78, si dichiara che potrà costituire motivo di recesso il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti Leggi ai fini dello svolgimento della attività del Conduttore ove questa sia da iniziare; nel caso di attività in atto il Conduttore consegna contestualmente al Locatore copia della licenza di esercizio e solo con riferimento alla stessa si intende la destinazione di cui all'art. 1.

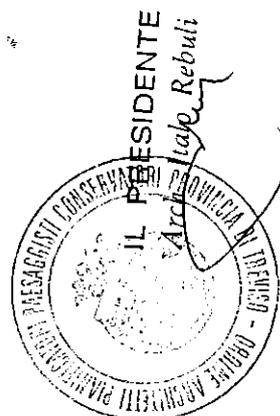
ART. 7) DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

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

ART. 8) ADDIZIONI – MIGLIORIE – MANUTENZIONE ORDINARIA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)



Il conduttore e' tenuto ad eseguire la manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti.

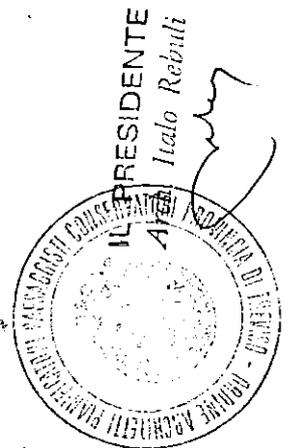
Il locatore e' esonerato da responsabilita' in caso di danni conseguenti alla negligente manutenzione a carico del conduttore"

Il Conduttore si obbliga a non apportare addizioni o migliorie ai locali ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. In espressa deroga agli artt. 1592, 1593 cod. civ. i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Conduttore, anche se autorizzati, resteranno a favore del Locatore , senza alcun compenso per il Conduttore.

Resta salva in ogni caso la facolta' del locatore di pretendere la riduzione dei locali al pristino stato a spese del conduttore. Il valore delle migliorie e delle addizioni non potra' in alcun caso compensare eventuali deterioramenti, anche se verificatisi senza colpa grave del conduttore, salvo il normale deterioramento dovuto alla vetusta'. In nessun caso saranno ammesse modifiche della facciata esterna dello stabile . Ai sensi dell'art.1609 cod. civ. sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione, e segnatamente quelle relative agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, alle serrature e/o agli infissi esterni. Nel caso in cui non vi provveda direttamente il Conduttore vi provvedera' il Locatore addebitando la relativa spesa.

Qualora l'immobile sia dotato di impianto termico individuale, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 412/93 il Conduttore ha, per tutta la durata della locazione, la responsabilita' dell'esercizio e della manutenzione, nonche' delle verifiche periodiche obbligatorie.

Il Conduttore si impegna a lasciare i locali liberi da eventuali impianti installati dal Conduttore medesimo che la Cassa non abbia interesse ad acquistare.



Il Conduttore effettuerà denuncia al Comune di Treviso per la tassazione della raccolta dei rifiuti solidi urbani relativamente alle unità dallo stesso locatere e l'addebito sarà emesso dalla competente autorità direttamente a suo carico.

ART. 9) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ove nel corso della locazione si eseguano 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 comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari alla quota parte del 5% del capitale impiegato nei lavori e nelle opere effettuate ed al netto di eventuali contributi.

L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta viene fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

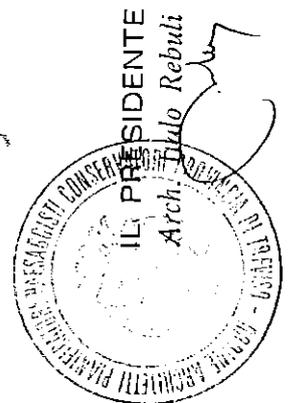
ART. 10) ESONERO DA RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera il locatore dalla responsabilità per ogni danno che gli potesse derivare da fatti od atti, anche omissivi, dolosi o colposi di terzi, nonché dei suoi dipendenti (compreso il portiere o di terzi in genere). Premesso che il Locatore dispone di una "polizza di assicurazione globale fabbricati" per rischi diversi, il Locatore medesimo non risponde per eventuali danni comunque determinati da umidità, invasione o infiltrazione d'acqua nell'immobile, o da inconvenienti derivanti dagli impianti.

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

ART. 11) ANTICIPAZIONI E CONGUAGLI

Il conduttore si obbliga, inoltre, a pagare le spese accessorie per i servizi comuni. Le predette spese, sono determinate in base ai millesimi occupati e saranno rimborsate dal conduttore mediante versamenti mensili, in via preventiva e salvo



conguaglio, da effettuarsi unitamente al canone di locazione. L'eventuale conguaglio sara' corrisposto in unica soluzione ed entro 60 gg. dalla richiesta. Il mancato puntuale pagamento costituira' immediatamente in mora il conduttore al fine dell'applicazione degli interessi legali e della penale descritti all'art. 5

ART. 12) ESECUZIONE RIPARAZIONI

Se nel corso della locazione si rendera' necessaria l'esecuzione di riparazioni, il conduttore, anche quando venga interdetto, in tutto o in parte, l'uso della cosa locata, non avra' diritto ad alcun risarcimento del danno, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1584 cod. civ..

ART. 13) ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

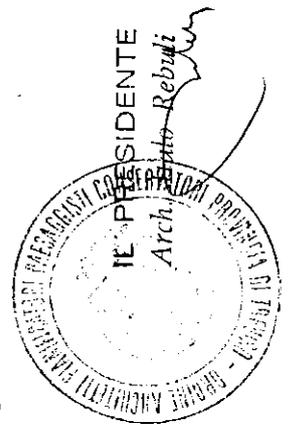
Il conduttore si impegna a consentire al Locatore, o a suoi incaricati, l'accesso nell'immobile in orario da concordare tra le parti.

ART. 14) RICONSEGNA LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore riconsegnera' alla Locatrice od a persona da questa designata, tutti i locali nello stesso stato locativo in cui li ha ricevuti salvo il normale deterioramento d'uso. Qualora in sede di stesura del verbale di riconsegna della unita' immobiliare vengano riscontrati danni all'immobile, a titolo di penale, il Locatore tratterra' il deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

ART. 15) DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore costituisce deposito cauzionale mediante fidejussione bancaria, a prima richiesta e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione ex art. 1944 n. 43998 rilasciata dalla Banca Popolare di Vicenza con scadenza fissata all'anno successivo alla scadenza contrattualmente prevista, per l'importo di Euro 7.200,00 (settemiladuecento/00), pari a tre mensilita' del canone. Il conduttore si obbliga fin d'ora, pena la risoluzione del contratto, a provvedere al rinnovo della fidejussione agli stessi patti e condizioni per l'eventuale secondo sessennio di locazione. Il deposito cauzionale, mai imputabile in conto pigioni e/o oneri accessori, potra'



Per delega C/A 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)

variare a richiesta del locatore in dipendenza delle variazioni del canone. Sul deposito il Locatore ha diritto di ritenzione per danni, crediti, rimborsi, ecc. dipendenti dal presente contratto, con diritto di imputazione a proprio giudizio.

Al termine della locazione si procedera' con la restituzione della fideiussione.

Il conduttore, a titolo di caparra penitenziale e di esatto adempimento di tutte le prescrizioni, giuridiche ed economiche, del presente contratto, consegna all'Inarcassa fidejussione bancaria n. 43999rilasciata dalla Banca Popolare di Vicenza a prima richiesta per l'importo di Euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00), pari ad una annualita' di canone, con scadenza fissata alla fine del primo anno di locazione e con rinnovo automatico di anno in anno fino alla scadenza naturale del contratto e quindi fino al 30/11/2011 con facolta' di escussione fino al 30/11/2012. In caso di risoluzione anticipata dovuta a fatto o colpa del Conduttore la Locatrice potra' incamerare l'importo salvi i maggiori danni.

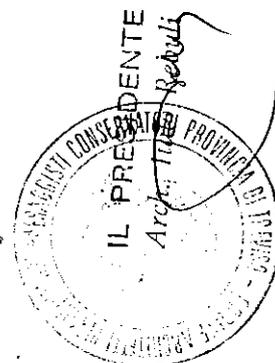
Al termine della locazione si procedera' con la restituzione della fideiussione.

ART. 16) DEROGA ECCEZIONE DI INADEMPIMENTO

In espressa deroga all'Art. 1460 cod.civ. il pagamento del canone e degli oneri accessori non potra' essere ritardato dal Conduttore o sospeso in virtu' di pretese o eccezioni, fermo restando il diritto dello stesso a far valere le proprie ragioni nella sede competente.

ART. 17) PRIVILEGIO E ASSICURAZIONE

Ai sensi dell'art. 1608 cod.civ. il Conduttore si obbliga ad arredare i locali secondo la destinazione convenuta e, agli effetti del privilegio di cui all'art. 2764 cod.civ., dichiara che quanto introduce o introdurra' nell'immobile e' di sua esclusiva e piena proprieta' .Il privilegio di cui all'art.2764 cod.civ. e' esteso a tutti gli oggetti e cose mobili di cui i locali oggetto del presente contratto saranno forniti . Detti



Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)

mobili dovranno essere assicurati contro l'incendio a cura e spese del Conduttore ,con decorrenza coeva a quella della locazione.

ART. 18) FORNITURA ACQUA POTABILE

La fornitura dell'acqua potabile, non compresa nel canone e' a carico del Conduttore. Il Locatore provvedera' alla lettura periodica dei contatori a mezzo di ditta specializzata ed il relativo onere sara' ripartito tra gli inquilini. A tal fine il conduttore dovra' consentire l'accesso nell'appartamento locato.

ART. 19) RIPARAZIONI URGENTI

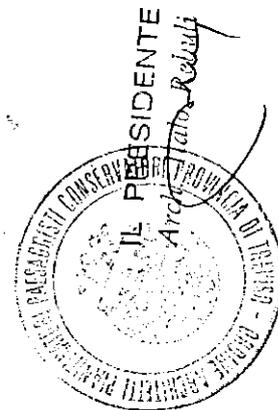
Ove in assenza del Conduttore si rendessero necessarie riparazioni urgenti e non differibili il Locatore e' autorizzato a far aprire i locali senza responsabilita' per la custodia e conservazione dei mobili, denaro, oggetti, arredi e di quanto altro in esso si trovi e a provvedere alle opere necessarie per il cui addebito andra' applicato l'articolo 9 del presente contratto. Al verificarsi dell'evento, il locatore utilizzerà ogni mezzo di comunicazione possibile per avvertire tempestivamente il conduttore al fine di evitare l'apertura dei locali in assenza di questo ultimo.

ART. 20) CONSENSO CONDUTTORE

Il Conduttore -fin d'ora- esprime il proprio consenso a corrispondere nella misura massima gli aumenti di canone che fossero consentiti dalla legislazione successiva alla data di stipula del presente contratto. Ove gli stessi aumenti siano previsti a fronte di agevolazioni per il Conduttore e il Locatore intendera' concederle (es. se sia consentito un incremento del canone a fronte di una maggiore durata), il piu' alto importo sara' dovuto dal mese successivo a quello dell'offerta effettuata da parte del Locatore a mezzo raccomandata, di tale vantaggio o agevolazione.

ART. 21) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualunque modifica al presente contratto non puo' avere luogo e non puo' essere provata che mediante atto scritto controfirmato dalle parti.



Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)

ART. 22) FORO COMPETENTE

Per qualsiasi eventuale controversia tra le parti il foro competente e' quello stabilito per legge.

ART. 23) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicche' la violazione anche di una soltanto di esse da diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto e di esigere il pagamento delle rate sino alla data della effettiva riconsegna dei locali nonche' degli interessi di mora se dovuti, salvo sempre il risarcimento dei danni.

ART. 24) SPESE

Tutte le spese di bollo del presente contratto e delle sue rinnovazioni, nonche' ogni eventuale tassa o imposta che dovesse gravare sull'immobile locato in quanto riferentesi al godimento di fatto dell'immobile stesso, sono a totale carico del Conduttore. Le spese di registrazione sono a carico delle parti in uguale misura; al pagamento provvedera' il Locatore e il conduttore corrispondera' la propria quota che il locatore provvedera' a richiedere con la prima bollettazione utile; la tassa per la ritardata registrazione e' a totale carico del conduttore qualora il suddetto ritardo sia a Lui imputabile.

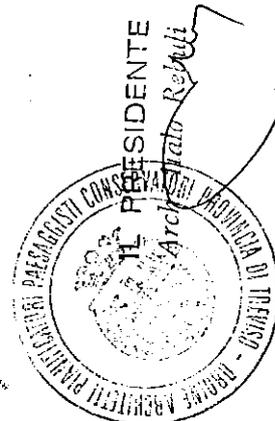
ART. 25) DOMICILIAZIONE

A tutti gli effetti del presente atto anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, compresi quelli relativi alle procedure di convalida di licenza o di sfratto e di esecuzione, il conduttore dichiara di essere domiciliato nella cosa locata e, ove piu' non occupi o detenga i locali e non sia stato portato a conoscenza del locatore il nuovo domicilio, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove e' situata l'unita' immobiliare locata.

ART. 26) REGOLAMENTO E RICHIAMO ALLE NORME DI LEGGE

Il conduttore si impegna ad osservare tutte le norme contenute nel Regolamento Condominiale e Comprensoriale cui appartiene il palazzo, nonche' nel

Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)



“Regolamento Inquilini”. Di tale regolamento viene consegnata copia al Conduttore il quale, sottoscrivendo, dichiara di averne esatta cognizione e di accettarlo in ogni sua parte. Per quanto non previsto nei suddetti regolamenti ed in quanto non vi deroghino le previsioni del presente contratto, la locazione e' regolata dalle disposizioni del codice civile, dalle norme vigenti e dagli usi locali.

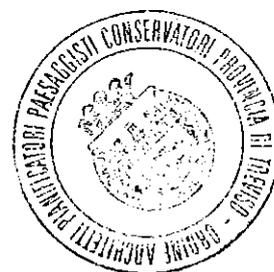
ART. 27) CONSENSO DATI PERSONALI

Ai sensi della D.L.vo 196/2003 il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Roma,

IL LOCATORE
Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)

IL PRESIDENTE
Arch. Italo Rebuli
IL CONDUTTORE



Ai sensi dell'art. 1341, 2.co., cod. civ. le parti dichiarano di approvare espressamente gli artt. 2 (durata), 3 (idoneita' dei locali), 4 (canone), 5 (inadempienza), 6 (diniego di autorizzazioni), 8 (addizioni-migliorie-manutenzione ordinaria), 9 (manutenzione straordinaria), 10 (esonero da responsabilita'), 12 (esecuzione riparazioni), 14 (riconsegna locali), 15 (deposito cauzionale), 16 (deroga eccezione di inadempimento), 19) riparazioni urgenti, 20 (consenso conduttore), 23 (clausola risolutiva espressa), 26 (regolamento e richiamo alle leggi), 27 (consenso dati personali) del presente contratto.

IL LOCATORE

Per delega CDA 26/10/2006
Il Direttore Generale
(Dott. Giancarlo Giorgi)

IL CONDUTTORE

IL PRESIDENTE
Arch. Italo Rebuli

