

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la seguente scrittura:

la società **PRIMA FOOD s.r.l.**, con sede in 45026 Lendinara (RO), in via Leonardo da Vinci n.35 C.F. – P.I.: 01281280295 avente come l.r. la Sig.ra Zoppellaro Carola nata a Lendinara il 17/12/1957 – C.F.: ZPP CRL 57T57 E522M, che sarà fin d'ora denominata "Parte Locatrice"

**concede in locazione**

al **COLLEGGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI ROVIGO** con sede in Rovigo via Einaudi n. 24, nella persona del Presidente pro-tempore Sig. Gianni Gabanella nato ad Occhiobello (RO) il 10/11/1957 – C.F.: GBN GNN 57S10 F994X che sarà fin d'ora denominato "Parte Conduttrice", che accetta per sé e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare ad uso ufficio sita in **ROVIGO, Via Einaudi n. 24 int. 18** piano secondo, censita al N.C.E.U. di Rovigo censuario di Borsea

s.u.	Fgl.	Mapp.	Sub.	z.c.	Cat.	classe	Cons.	Rendita €.
BO	2	209	158	2	A/10	2	5,5	1278,23

**La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:**

### **1) DURATA DEL CONTRATTO e DISDETTA**

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (SEI) a partire dal 01/07/2010. Viene comunque data la facoltà, come per legge, alla Parte Conduttrice di poter recedere anticipatamente dal contratto di locazione con preavviso alla parte Locatrice di 6 (SEI) mesi prima; la disdetta dovrà essere comunicata tramite lettera raccomandata A.R. alla parte Locatrice. Dopo il primo rinnovo, se non perviene disdetta entro 12 mesi dalla scadenza, con lettera raccomandata, il contratto si intenderà prorogato dello stesso periodo ai sensi dell'art.28 legge 392/78.

### **2) CANONE DI AFFITTO**

Il canone annuo viene fissato di comune accordo in €. 9.480,00 (euro novemilaquattrocentoottanta/00) da versarsi in rate mensili anticipate di €. 790,00 (euro settecentonovanta/00) ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario indicato dal Locatore.

### **3) AGGIORNAMENTO**

Le parti convengono che il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento nell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT nella misura del 75%. L'aumento ISTAT annuale sarà aggiornato senza espressa richiesta della parte Locatrice. Il presente contratto **ai sensi del D.L.n.223 del 04/07/2006 non è soggetto ad I.V.A.**, in quanto la parte Locatrice ha espresso l'opzione per l'imponibilità della stessa.

### **4) ONERI ACCESSORI**

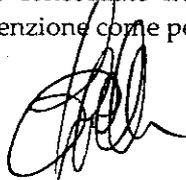
Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, spurgo pozzi neri, fornitura elettrica, idrica, servizio di pulizia, cioè tutte quelle stabilite dall'articolo 9 legge 392/78 secondo millesimi: 75,25 (settantacinque/25); a tal fine la Parte Conduttrice corrisponderà alla Parte Locatrice, unitamente al canone, un acconto come da preventivo dell'amministrazione salvo conguaglio a fine di ogni esercizio; l'acconto spese sarà rivisto ogni anno in base al consuntivo dell'anno precedente.

### **5) PAGAMENTO**

Il canone e l'acconto spese per oneri accessori si pagano a mezzo bonifico bancario presso la Banca \_\_\_\_\_ filiale di \_\_\_\_\_  
IBAN \_\_\_\_\_

### **6) STATO LOCATIVO**

La parte Conduttrice riceve con la sottoscrizione del presente in consegna l'immobile oggetto della locazione, in buono stato, visto e piaciuto, nello stato di fatto esistente ed idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo nello stesso stato, salvo mantenere le migliorie introdotte e le suddivisioni degli spazi preventivamente concordate fra le parti. Rimangono a carico della parte Conduttrice tutte le opere di ordinaria manutenzione come per legge.



**7) CONDOMINIO**

Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio, conseguentemente si impegna a rispettarne il contenuto normativo, assumendosi diretta responsabilità per le eventuali violazioni da parte sua e suoi aventi causa dei patti in esso contenuti.

**8) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge e fatta salva l'eventuale preventiva autorizzazione scritta da parte del Locatore per quanto attiene la sublocazione; è inoltre vietato il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art.1456 del C.C.

**9) MANCATO PAGAMENTO**

Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone e delle spese condominiali oltre il termine previsto costituisce motivo di risoluzione del contratto e l'inadempimento ai sensi dell'art.1457 C.C. con la conseguente risoluzione ope legis del contratto oltre al risarcimento del danno.

**10) DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la parte Condutrice si obbliga di versare la somma di euro 2.370,00 (duemilatrecentosettanta/00) pari a 3 mensilità. Il predetto deposito cauzionale, sarà restituito alla parte Condutrice dopo che l'unità sarà restituita alla parte locatrice e riscontrata in ordine e nello stato nel quale venne locata, tranne la normale usura (art.1590 C.C.).

**11) VISITE ALL'IMMOBILE**

La Parte Locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati premurandosi, comunque, di non impedire lo svolgimento delle attività d'ufficio.

**12) RIPARAZIONI**

Tutte le riparazioni di cui all'art.1576 e 1609 del C.C. sono a carico del Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il Conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il Locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del Locatore e si intenderanno acquisite dalla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione.

**13) REGISTRAZIONE E BOLLI**

I bolli del presente contratto sono a carico della parte Locatrice come le spese di registrazione. Le spese per i rinnovi annui saranno ripartite tra le parti al 50%

**14) RESPONSABILITA'**

La parte Condutrice esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

Rovigo, .....

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



Ai sensi dell'art. 1342, 2° comma, le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto nonché ai patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14)

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

