

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

DELFI S.r.l. con sede a Bergamo in Pass. Canonici Lateranensi n.1, iscritta al Registro Imprese di Bergamo al n. Bg01420330167, Cod. Fisc.: 01420330167, legalmente rappresentata dal Sig. Giovambattista Palazzini nato a Bergamo il 12/07/1955, codice fiscale: PLZGMB55L12A794V, domiciliato per il presente atto presso la sede legale, in seguito anche denominata "parte locatrice" o "locatore" - da una parte -

e

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO con sede a Bergamo Passaggio Canonici Lateranensi, 1, codice fiscale: 80021430162, legalmente rappresentata dal presidente Arch. Alessandra Ferrari nata a Bozzolo MN il 16/12/1963, codice fiscale: FRRLSN63T56B110Z domiciliata per il presente atto presso la sede legale, in seguito denominata "parte conduttrice" o "conduttore" - dall'altra parte -

Premesso che

la Delfi S.r.l. è proprietaria nell'edificio sito in Bergamo passaggio Canonici Lateranensi, 1, di una unità immobiliari ad uso ufficio, identificata nel Catasto Fabbricati di detto comune come segue: Sez. Bg, Fg. 9, Part. 2738, Sub. 21, Cat. A/10, Rendita €. 3.744,31, così come meglio individuata nella allegata planimetria che controfirmata dalle parti si allega al presente contratto sotto la lettera A.

Si conviene quanto segue:

1) Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta le unità immobiliari in premessa.

2) La locazione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal giorno 1 novembre 2015 e termine il 31 ottobre 2021 e si rinnoverà automaticamente di altri sei anni in caso di mancata disdetta da parte del conduttore, fatto salvo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 392/1978, viene concessa al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto al termine del terzo anno di locazione dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3) Il canone annuo di locazione, esente iva ex D.L. 83/2012, e' stabilito in Euro 36.850,00= (trentaseimilaottococinquanta/00), da pagarsi al domicilio del locatore in quattro rate trimestrali anticipate, uguali fra loro, ciascuna con scadenza inderogabile nei giorni 01 febbraio, 01 maggio, 01 agosto e 01 novembre di ciascun anno di locazione.

4) A decorrere dal secondo anno di locazione il canone annuo d'affitto sarà aggiornato nella misura del 75% dell'indice ISTAT, rilevato allo scadere di ogni singola annualità, fino alla scadenza contrattuale. Come base, per l'eventuale adeguamento, verrà assunto l'indice del mese di settembre e come termine di raffronto quello dello stesso mese dell'anno precedente di ciascuna annata locatizia.

5) E' vietato al conduttore di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore ad esclusione di sublocazione a società controllate o partecipate.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. L'inosservanza del presente fatto determina la risoluzione "ipso jure" del contratto ai sensi dell'art.1456 C.C.

6) Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato come ufficio e per le attività attinenti l'attività ordinistica e che per tale destinazione non si rende applicabile, al presente contratto, l'art.34 della Legge 392/78.

7) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione e/o delle spese condominiali entro 20 (venti) giorni dalla scadenza produrrà, decorsi 10 giorni dal primo sollecito da parte del locatore, la risoluzione "ipso jure" del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art.1456 C.C.

Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento di quanto dovuto dal conduttore, darà luogo alla corresponsione di un interesse moratorio secondo il disposto del d.lgs. 231/2002.

8) Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso (considerato tale dopo 20 giorni dalla scadenza), salvo che la locatrice non ottemperi alle obbligazioni del presente contratto e comunque a quelle ad essa spettanti di cui agli artt. 1575, 1576, 1584 e 1585 Codice Civile; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name and a last name, located at the bottom right of the page.

del presente accordo.

9) Le unità immobiliari oggetto del presente contratto di locazione vengono concesse nello stato in cui si trovano e attualmente già nella disponibilità del conduttore, che dichiara di trovarle in buono stato ed idonee all'uso richiesto. Al termine della locazione il conduttore consegnerà al locatore i locali senza diritto a compenso alcuno per riparazioni, migliorie o addizioni anche se eseguite con il consenso del locatore. Resta inteso che il locatore rinuncia a richiedere la rimozione delle addizioni effettuate dal conduttore nel corso del precedente rapporto locatizio (controsoffitti)

Il conduttore risponderà dei guasti e dei deterioramenti che venissero riscontrati nell'unità locata non conseguenti al normale degrado d'uso.

Il conduttore non risponderà di guasti e deterioramenti dovuti alle caratteristiche e vetustà dell'immobile e dei relativi impianti.

Il conduttore è obbligato a farsi carico, a propria cura e spese, della ordinaria manutenzione dell'immobile locato.

10) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, il quale si impegna a dare risposta entro 8 giorni ad ogni eventuale richiesta scritta di modifica, innovazione o trasformazione. In caso di silenzio il conduttore riterrà approvata la richiesta.

11) Tutte le riparazioni straordinarie connesse al normale utilizzo dei beni locati di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. ed ogni altra dovuta al

deterioramento d'uso riguardante gli impianti tutti, sono a carico della locatrice. A carico del conduttore e' posta la manutenzione e riparazione dei serramenti interni, l'imbiancatura e/o la tappezzeria delle pareti, la verniciatura dei serramenti all'interno, la disinfestazione e la disinfezione dei locali in caso di malattie infettive e contagiose. Il conduttore e' costituito custode degli enti locati e dovrà mantenere gli stessi in normale stato di manutenzione, salvo il degrado d'uso; il locatore e' pertanto esonerato da ogni responsabilità per i danni che dall'inosservanza suddetta derivassero agli altri inquilini o terzi o che da questi ultimi fossero cagionati al conduttore. Il conduttore dovrà inoltre avvisare il locatore per le riparazioni a carico di quest'ultimo a norma dell'art.1577 C.C. E' riservato al locatore il diritto di visitare durante il corso della locazione, nelle ore e nei giorni preventivamente concordati, gli enti locati e di farvi eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni, modifiche e migliorie e di installare impianti particolari e generali che si rendano necessari ed indispensabili purché non alterino la funzione e l'uso per i quali l'immobile e' stato locato, in tal caso si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 1584 Codice Civile. Il locatore consegna al conduttore, con la sottoscrizione del presente contratto, copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), relativo alla unità immobiliare locata.

12) E' fatto divieto al conduttore di porre fissi o infissi, di esporre targhe, insegne o scritte al di fuori delle vetrine e degli spazi locati, salvo le indicazioni esterne necessarie all'individuazione della propria attività commerciale e di quelle concordate con il locatore e di ingombrare anche

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

solo temporaneamente le parti comuni del condominio. In generale, e' fatto espresso divieto al conduttore di compiere atti che possano recare danno alla proprietà o disturbo ai coinquilini.

13) Il Locatore e' espressamente esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero provenire al conduttore da fatto colposo o doloso di altri inquilini o terzi, con o senza scasso, così pure il locatore non risponderà di danni che potessero derivare al conduttore per scarsità o mancanza di energia elettrica, per infiltrazioni d'acqua, allagamenti o incendi, per fatto adesso non imputabile, salva la facoltà, del conduttore, per questi ultimi eventi, di perseguire i terzi responsabili per fatto doloso o colposo.

14) Il conduttore si impegna a pagare tutte le spese per i servizi condominiali prestati dalla locatrice ed i servizi accessori in base ai riparti amministrativi proporzionalmente ai millesimi attribuiti ai locali oggetto del presente contratto.

15) Fermo restando quanto stabilito dalla clausola n. 9, alla data di cessazione del presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore o a persona da lui designata l'unità immobiliare locata, come previsto dal presente contratto, convenendo, ora per allora, che nulla sarà dovuto per eventuali modifiche apportate, salvo patto contrario in forma scritta fra le parti.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, il conduttore dichiara di essere domiciliato a Bergamo nella sede legale.

17) Il presente contratto è soggetto a imposta di registro nella misura vigente per legge. Tale imposta, come anche quella dovuta annualmente, sarà a carico delle parti in misura pari al 50%.

La registrazione del contratto e il pagamento delle successive imposte annuali di registro saranno effettuate a cura della parte locatrice, previa fornitura della provvista relativa alla quota di sua competenza da parte della conduttrice. Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni e proroghe, nonché quelle di bollo, sono a carico, in parti eguali, del locatore e del conduttore.

18) Il conduttore costituisce fideiussione bancaria, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e degli obblighi contrattuali assunti, per l'importo di €18.425,00 (diciottomilaquattrocentoventicinque/00), corrispondente ad una semestralità del canone di locazione. Detta garanzia sarà restituita alla fine della locazione, dopo la riconsegna delle unità immobiliari locate e la liquidazione di ogni pendenza dovuta dalla parte conduttrice, per canone di locazione, spese ed eventuali danni.

19) Qualora intervengano nuove disposizioni di legge inderogabili, esse supereranno il presente contratto limitatamente alle parti con questo in contrasto.

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



Il sottoscritto dichiara di approvare specificatamente tutte le condizioni del presente contratto ritenute essenziali ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 C.C.

Bergamo, 31 ottobre 2015

IL CONDUTTORE

Menecche Ferri