

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

TRA

UNIONCAMERE VENETO SERVIZI SCARL in liquidazione, con sede legale in Venezia-Marghera, via delle Industrie, 19/d, codice fiscale 03489160279, in persona del liquidatore pro tempore Romano Tiozzo Pagio, nato a Chioggia (VE) il 1° giugno 1960 e domiciliato per la carica come sopra, di seguito denominata anche locatrice,

E

NUOVO CENTRO ESTERO DELLE CAMERE DI COMMERCIO DEL VENETO (CENTRO ESTERO), con sede legale in Venezia- Marghera, via delle Industrie, 19/d, codice fiscale 04482450279, in persona del Presidente pro tempore Mario Pozza, nato a Motta di Livenza (TV) il 27 ottobre 1959 e domiciliato per la carica come sopra, di seguito denominata anche conduttrice,

SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - La Società Unioncamere Veneto Servizi scarl in liquidazione, come sopra rappresentata, dà e concede in locazione al Nuovo Centro Estero delle Camere di Commercio del Veneto, come sopra rappresentato, che accetta, i locali di mq 441 lordi, arredati e attrezzati, meglio contrassegnati con contorno di colore rosso nella planimetria allegata con il n. 1, nonché in via esclusiva n. 12 posti auto di complessivi 156 mq lordi contrassegnati con contorno di colore rosso nelle due planimetrie allegate con il n. 2, il tutto così censito al N.C.E.U.:

Comune di Venezia, zona 5 Marghera, foglio 5

- mappale 904 sub 129 – piano secondo categoria A/10 classe 4^;
- mappale 903 sub da n.ro 92 a n.ro 101 piano rialzato categoria C/6 classe 2^;
- mappale 904 sub da n.ro 92 a n.ro 93 piano rialzato, categoria C/6 classe 2^.

Art. 2 - La locazione ha la durata di anni 6 con inizio dal giorno 1° settembre 2018 e termine il giorno 31 agosto 2024.

Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per altri 6 anni e così di seguito se non venga data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima della scadenza originaria o prorogata.

Alla conduttrice è comunque attribuito il diritto di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto previo preavviso di 6 mesi da comunicarsi alla locatrice a mezzo lettera raccomandata A/R.

Si dà atto che la conduttrice è immessa nel possesso dell'immobile dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Art. 3 – Il canone annuo di locazione è convenuto in € 36.967,50 (euro trentaseimilanovecentosessantasette/50) oltre IVA, che la conduttrice si obbliga a corrispondere in n. 4 rate trimestrali costanti anticipate ciascuna di € 9.241,88 (euro novemiladuecentoquarantuno/88) oltre IVA, entro il giorno 5 dei mesi di gennaio, aprile, luglio ed ottobre di ogni anno, mediante accredito su c/c bancario indicato dalla locatrice con valuta fissa per la beneficiaria. Si precisa che al contratto non è applicabile il regime dell'inversione contabile.

Art. 4 – Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice di qualunque specie e natura. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituirà la conduttrice in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 c.c. a danno e spese della conduttrice stessa.

Art. 5 – Sono a carico della conduttrice gli oneri accessori di cui all' art. 9 della legge 392/1978 e quindi le spese relative alla fornitura dell'energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento dell'aria, alla fornitura dell'acqua, al servizio di pulizia, al funzionamento ed ordinaria manutenzione dell'ascensore, ed alla fornitura di tutti gli altri servizi comuni.

Art. 6 – La conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c..

Nei casi previsti dagli articoli 1583 e 1584 c.c. la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o rimborso di spese qualora, per riparazioni necessarie anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile o a 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 dal contratto ove l'esecuzione delle riparazioni rendesse inutilizzabile l'immobile locato.

Art. 7 – Le spese per tutte le riparazioni e manutenzioni straordinarie, sostituzioni totali o parziali o per altre opere riguardanti le parti, cose ed impianti comuni, saranno sostenute dalla locatrice.

Art. 8 – I locali si concedono in locazione per il solo uso di ufficio.

E' espressamente vietata alla conduttrice qualsiasi variazione, anche parziale o temporanea, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento della conduttrice, che la locatrice potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della legge 392/1978. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

Art. 9 – Salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/1978 è fatto espresso divieto alla conduttrice di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 10 – La conduttrice, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, nonché degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locata, compresi gli impianti esistenti, si trova in buono stato locativo ed è adatta all'uso contrattualmente previsto. La conduttrice dà atto inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile, allegato al presente contratto con il n. 3.

Art. 11 – La conduttrice è costituita custode della cosa locata; essa si impegna ad utilizzarla con la diligenza del buon padre di famiglia ed a tenere la locatrice manlevata ed indenne da qualsiasi conseguenza pregiudizievole, obbligazione e responsabilità che possano derivare a quest'ultima da fatto doloso o colposo di terzi.

La conduttrice dichiara di aver preso visione del Regolamento di condominio, allegato al presente contratto con il n. 4, e si impegna a rispettarlo ed a farlo rispettare dai propri dipendenti collaboratori ed utenti, restando inteso che essa sarà direttamente ed esclusivamente responsabile per qualsiasi violazione dello stesso.

Art. 12 – La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto della locatrice.

I lavori dovranno essere effettuati con i necessari permessi, concessioni ed autorizzazioni da parte delle competenti autorità, con espresso esonero da responsabilità per la locatrice.

Art. 13 – Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il normale deterioramento d'uso. Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguiti durante la

locazione, anche se autorizzati, andranno a beneficio della locatrice, senza che la conduttrice possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che la locatrice non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato a cura e spese della conduttrice.

Art. 14 – La conduttrice dovrà in ogni caso consentire l'accesso della locatrice o dei suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. Dopo la disdetta, o nel caso in cui la locatrice intendesse vendere la cosa locata, la conduttrice dovrà consentire la visita in orari che saranno concordati tra le parti in giorni non festivi, a pena di risoluzione di diritto del contratto e di risarcimento dei danni.

Art. 15 – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza, nonché ai fini della competenza giurisdizionale, la conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato o, in caso di abbandono dello stesso, presso l'ufficio di segreteria del Comune di Venezia.

Art. 16 – A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la conduttrice versa contestualmente alla sottoscrizione dello stesso, a titolo di deposito cauzionale la somma di € 5.000,00 (euro cinquemila/00), non imputabile in conto pigioni o altri corrispettivi e produttivo di interessi come per legge. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che la conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Alla scadenza naturale o prorogata del contratto la conduttrice s'impegna a riconsegnare puntualmente i locali alla locatrice a pena della perdita dell'intero cauzionale e di una penale giornaliera di € 300,00 (euro trecento/00). La conduttrice sarà comunque tenuta anche all'ulteriore risarcimento dei danni.

Art. 17 – La conduttrice entro 30 giorni dalla data di immissione nel possesso dei locali dovrà aver stipulato una polizza di assicurazione per i danni che fosse tenuta a risarcire alla proprietà o ai vicini in conseguenza di eventi dannosi originati nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto. La polizza dovrà prevedere idonei massimali di risarcimento, che dovranno essere adeguati ogni due anni. Della suddetta polizza e del regolare pagamento dei premi per tutta la durata della locazione la conduttrice dovrà fornire prova documentale alla locatrice.

Il mancato adempimento dei suddetti obblighi a carico della conduttrice comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa della conduttrice, la quale sarà in ogni caso tenuta al risarcimento dei danni patiti dalla locatrice.

Art. 18 – Le spese di bollo di quietanza sono a carico della conduttrice. Le spese di registrazione saranno a carico delle parti come per legge.

Art. 19 – In deroga all'art. 1193 c.c. la locatrice avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni della conduttrice.

Art. 20 – Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni della legge 392/1978 e ss. mm. ii. in quanto applicabili e quelle del Codice Civile.

Art. 21 – Qualunque modifica al presente contratto sarà valida ed efficace solo se risultante da atto scritto e sottoscritto dai rappresentanti delle parti.

L'eventuale invalidità o inefficacia di singole clausole del presente contratto non determinerà l'invalidità o l'inefficacia dello stesso, poichè le parti si impegnano a sostituire immediatamente le eventuali clausole invalide o inefficaci con altre pattuizioni che abbiano un contenuto il più possibile vicino a quello delle clausole sostituite. In mancanza di un accordo tra le parti la sostituzione sarà operata dal Presidente del Tribunale di Venezia.

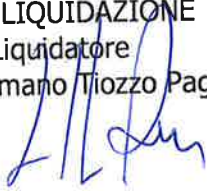
Art. 22 – Ai sensi del Reg. UE 2016/679 e del d.lgs. 196/2003 e s.m.i. le parti convengono che i rispettivi dati personali, oltre ad essere trattati dalle stesse, verranno comunicati anche a parti terze, intendendo con ciò tutti quegli enti, istituzioni, aziende, consulenti et similia che sono strumentali all'attività delle parti ed alla loro perpetuazione o che sono titolati, per leggi e/o regolamenti, alla necessaria conoscenza e/o gestione dei medesimi. Con la sottoscrizione del presente contratto, le parti esprimono il proprio consenso alla comunicazione dei rispettivi dati personali ai soggetti sopra indicati o ad essi comunque equiparati.

In allegato:

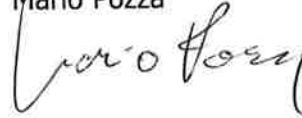
1. Planimetria uffici
2. Planimetria posti auto
3. Attestato di prestazione energetica
4. Regolamento di condominio

Letto, approvato e sottoscritto
Venezia, 01 Settembre 2018

UNIONCAMERE VENETO SERVIZI SCARL
IN LIQUIDAZIONE
Il Liquidatore
Romano Tiozzo Pagio



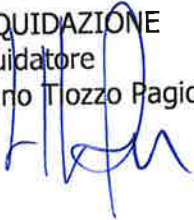
NUOVO CENTRO ESTERO
DELLE CCIAA DEL VENETO
Il Presidente
Mario Pozza



Ai sensi dell'art. 1341 comma 2 c.c. le parti approvano specificamente le clausole di cui agli articoli 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19 e 21 del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto
Venezia, 01 Settembre 2018

UNIONCAMERE VENETO SERVIZI SCARL
IN LIQUIDAZIONE
Il Liquidatore
Romano Tiozzo Pagio



NUOVO CENTRO ESTERO
DELLE CCIAA DEL VENETO
Il Presidente
Mario Pozza

