

Per delega del Direttore
Il funzionario
Maria Rosa



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra

la società **PROGRESSO SOCIALE - SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Varese (VA), Via Gradisca n. 4, C.F. e P.IVA 01917620120, in persona del Sig. Giovanni Rimoldi, Presidente e Legale Rappresentante pro-tempore, di seguito denominata "**parte locatrice**"

e

L'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI VARESE, con sede a Varese (VA), Via Gradisca n. 4, C.F. 80015700125, P.I 0239263012, ivi rappresentata dal Presidente pro-tempore Arch Laura Gianetti di seguito denominata "**parte conduttrice**"

Premesso che

La parte locatrice è proprietaria di un'unità immobiliare sita in Varese (VA), Via Gradisca n. 4; La parte conduttrice ha chiesto di poter prendere in locazione la porzione di immobile ad uso ufficio e censita nel Catasto Fabbricato di detto comune (Varese) al Foglio 18, particella 23858, subalterno 501, Cat A/10, classe 4, vani 17 e di rendita 4.828,87 euro; la parte locatrice ha aderito a tale richiesta. Si conviene e stipula quanto segue:

1. La parte locatrice concede in locazione in favore della parte conduttrice, che accetta, la porzione d'immobile descritto in premessa, nello stato di fatto in cui si trova;
2. La parte conduttrice riconosce che l'immobile si trova in ordinario stato locativo e, nel prenderne possesso, ne assume la custodia unitamente agli impianti fissi e mobili ivi esistenti e si obbliga a mantenerlo in tale stato;
3. La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01.05.2013 e scadenza il 30.04.2019 e si rinnova automaticamente per altri 6 anni. Le parti convengono che il conduttore può recedere in qualunque momento dal contratto, previo avviso al



locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere efficacia.

4. Il canone della locazione è stabilito in Euro 40.000,00 (quarantamila/00) annue, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 10.000,00 (diecimila/00) ciascuna, presso il domicilio della parte locatrice, o suo delegato, alle date 10.01, 01.04, 01.07, 01.10 di ogni anno di vigenza del presente contratto. In considerazione della attuale crisi economica generale, il canone come sopra pattuito s'intende ridotto a Euro 30.000,00 (trentamila/00) euro per il primo anno di decorrenza del contratto, ovvero dal 01.05.13 al 30.04.14.
5. A decorrere dal 01.05.2015, il canone di locazione sarà automaticamente aggiornato ogni anno, anche senza specifica richiesta della parte locatrice, nei termini previsti dall'art. 32 della Legge 392/78 e successive modifiche.
6. Il mancato pagamento totale o parziale della somma dovuta per la locazione costituirà il conduttore in mora, qualunque ne sia la causa e darà diritto al locatore di risolvere il contratto e di tutelarsi nei modi previsti dalla legge.
7. L'immobile si concede per gli usi di ufficio e per lo svolgimento delle attività istituzionali del conduttore coerenti con la destinazione urbanistica del fabbricato.
8. E' fatto divieto alla parte conduttrice di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, di immettervi persone estranee o di cederlo o comunque mutarne destinazione: da tale divieto si intendono esclusi enti e associazioni aventi attività connessa a quella del conduttore nonché società da questi controllate e/o partecipate.
9. La parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.
10. Al locatore viene riservata la possibilità di uso del salone conferenze per lo svolgimento della propria attività istituzionale secondo modalità e termini regolamentati da apposita scrittura privata.



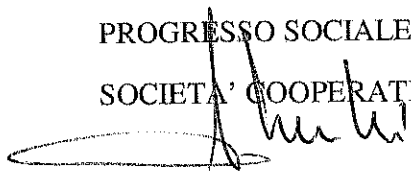
11. La parte conduttrice è considerata custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia, impegnandosi a mantenere l'immobile in buono stato manutentivo sino alla restituzione, oltre che ad utilizzarlo conformemente alla vigente normativa, esonerando espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità al riguardo.
12. La parte conduttrice si obbliga ad effettuare a proprio carico tutte le opere di ordinaria manutenzione e riparazione agli impianti, agli infissi, alla rubinetteria e ad ogni altro elemento facente parte dell'immobile locato. Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese per l'energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento e la tassa rifiuti (Tarsu, Tia o Tares).
13. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla propria volontà.
14. L'inadempienza della parte conduttrice di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso iure, la sua risoluzione.
15. Ciascuna parte provvederà a propria cura e spese alle assicurazioni in funzione dei propri rischi.
16. Il locatore dichiara che gli impianti (di cui all'art. 1 della legge 46/90) elettrico, termico e idrosanitario sono conformi alle leggi vigenti e il conduttore è edotto della certificazione energetica del fabbricato effettuata dal Dott. Stefano Rimoldi n. prot. 12133-000780/13 che attribuisce una classe energetica F al fabbricato.
17. A tutti gli effetti del presente contratto, ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato.

18. Le clausole della presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.
19. Conformemente all'art. 9 del DL 83/2012 che ha cambiato il regime Iva nel settore immobiliare, apportando delle modifiche all'art. 10, commi 8, 8-bis ed 8-ter del DpR 633/72, la parte locatrice su richiesta del conduttore acconsente a non applicare l'iva sul canone d'affitto ritenendolo esente ex art. 10 Dpr 633/72.
20. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze nonché tutte le tasse comunali, provinciali o straordinarie nella misura stabilita dalla legge. L'imposta di registro sarà versata dal locatore ed addebitata al conduttore nella misura del 50%. La registrazione del presente contratto sarà fatta a cura della parte locatrice.

CISLAGO, 02 MAGGIO 2013

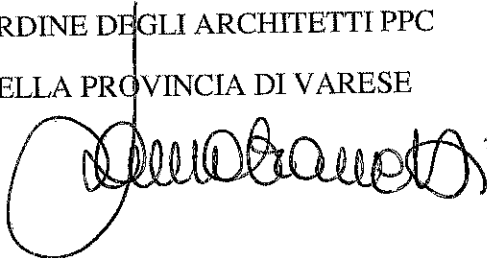
Il locatore

PROGRESSO SOCIALE
SOCIETA' COOPERATIVA

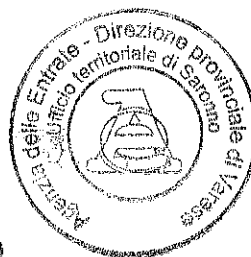


Il conduttore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC
DELLA PROVINCIA DI VARESE



Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Territoriale di Saronno



Registrato il presente atto in data 23 MAG 2013

al n° 2135 serie 3

030714

Per delega del Direttore Provinciale
Il funzionario
Maria Rosa Zelli