

CONTRATTO DI LOCAZIONE

La _____

qui rappresentata

d _____

concede in locazione alla _____

_____, domiciliato per la carica ove appresso, nel

seguito chiamata parte Conduttrice che accetta per sé, eredi ed aventi causa,

l'immobile sotto indicato alle seguenti condizioni:

1) OGGETTO – N. 1 ufficio sito a Conselve (PD) in Piazzetta Maestri del Lavoro

d'Italia n. 13 composto da un unico vano con bagno.

Detta unità immobiliare risulta così censita:

N.C.E.U. del Comune di Conselve (PD) sez. U fg. 10:

- mapp. 740 sub. 22 Quartiere della Fornace piano 1 cat. A/10 cl. 1 vani 3 RC€
759,19.**2) STATO E CONDIZIONI D'USO** – L'immobile viene consegnato in ottimo stato

locativo, con tutti gli impianti luce-acqua-riscaldamento funzionanti, serramenti, infissi

in ottimo stato ed idoneo all'attività che vi sarà svolta.

La parte Conduttrice prevede di eseguire a Sua cura e spese le opere di arredo dei
locali.

La parte Conduttrice rimane obbligata in ogni caso al termine della locazione a

rimettere in pristino i locali così come da originaria pianta catastale ed esattamente

come ricevuti, completamente ritinteggiati a regola d'arte. La riconsegna è liberatoria

solo se preceduta da constatazione in contraddittorio, regolarmente verbalizzata, fatta

dalla parte Locatrice o da un suo delegato.

Saranno ad esclusivo carico della parte Conduttrice tutte le riparazioni di ordinaria

manutenzione che si rendessero necessarie ai locali ed agli impianti, escluse quelle

cagionate da forza maggiore o da altro fatto straordinario, ed espressamente quelle

da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, riscaldamento, alle strutture, ai cardini

ed agli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. L'uso degli impianti

di acqua, luce, forza motrice e riscaldamento resta a carico e pericolo della parte

Conduttrice, senza alcuna responsabilità per la parte Locatrice. In ogni caso la parte

Locatrice potrà surrogarsi, per le suddette riparazioni, alla parte Conduttrice

inadempiente ed a spese della stessa. Per l'installazione di insegne, iscrizioni ed altro

sulle pareti esterne è necessario il preventivo assenso della parte Locatrice e

l'autorizzazione delle competenti Autorità amministrative.

Ai sensi del D. L. 4 giugno 2013 art. 63, il conduttore dichiara di aver ricevuto dalla

locatrice le informazioni e la documentazione (A.P.E.) in ordine alla attestazione della

prestazione energetica degli edifici che dichiarano di essere in classe: "D" con indice

di prestazione energetica 186,36 kWh/mq. anno.

3) DESTINAZIONE - L'unità Immobiliare sopra indicata viene locata ad uso

direzionale; il mutamento anche parziale di tale destinazione, senza il preventivo

consenso scritto della parte Locatrice sarà causa di risoluzione di diritto del contratto,

senza necessità preventiva messa in mora.

4) DURATA - La locazione viene convenuta per la durata di 6 (sei) anni con

decorrenza dal giorno 1 agosto 2017 al 31 luglio 2023; essa potrà rinnovarsi con le

modalità e nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente, a meno che una delle parti non

comunichi all'altra il diniego al rinnovo, con lettera raccomandata con avviso di

ricevimento, consegnata all'ufficio postale almeno dodici mesi prima della scadenza

suddetta a norma dell'art. 28 della legge 392/78. Rimane inteso che il diniego di

rinnovazione da parte della parte Locatrice potrà avvenire solamente nei casi contemplati dall'art. 29 della Legge 392/78. La parte Conduttrice potrà disdettare alla parte Locatrice il presente contratto in qualunque momento col semplice preavviso di almeno sei mesi dalla data di rilascio dei locali affittati da darsi a mezzo di lettera raccomandata R.R. al domicilio sopra indicato. In caso di mancata riconsegna dell'immobile locato, trascorsi due mesi dalla scadenza contrattuale la parte Conduttrice dovrà corrispondere alla parte Locatrice a titolo di penale, oltre al canone aggiornato ai sensi dell'art. 5 del presente contratto, una somma pari ad un altro canone mensile aggiornato.

5) CANONE - Il canone viene convenuto in € 7.800,00 (eurosettemilaottocento/00) più I.V.A. annui, da corrispondere in via anticipata in rate mensili di € 650,00 (euroseicentocinquanta/00) più I.V.A. cadauna, entro il giorno cinque di ogni mese, al domicilio della parte Locatrice o dove essa sarà per indicare.

Detto canone sarà aggiornato a partire dall'inizio del secondo anno in relazione alle variazioni di prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertato dall'ISTAT, nella misura del 75% della variazione nell'anno precedente, con scadenza annuale.

I pagamenti a titolo di canone, di spese accessorie e generali non potranno essere ritardati per alcun motivo o pretesa dalla parte Conduttrice, che dovrà eventualmente far valere separatamente i propri diritti.

6) SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE: Sono a carico esclusivo della parte Conduttrice tutte le spese ordinarie per la conduzione dell'immobile, quali: tassa comunale asporto rifiuti, spurgo delle fogne e pozzi neri, contributo per la manutenzione delle fognature, acqua, luce e gas. Parte Conduttrice è inoltre tenuta al pagamento di tutte le spese condominiali ordinarie ed espressamente quelle riferite

sia per la quota conduzione, sia per la quota proprietà ad esclusione delle spese di straordinaria manutenzione che saranno a carico della proprietà. Tale pagamento verrà effettuato con la corresponsione di rate di acconto, con le modalità stabilite dall'amministratore di condominio, salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio in relazione ai consuntivi di spesa.

7) ASSICURAZIONI: La parte Conduttrice ha l'obbligo di assicurarsi contro i rischi di incendi ed esplosioni, elettricità e fulmini, vetrine, guasti di acqua, responsabilità civile e reclami dei vicini, impossibilità di godimento dell'immobile. La parte Conduttrice assume l'obbligo di stipulare le polizze di cui sopra, con massimali ritenuti idonei dalla parte Locatrice, con una compagnia di primaria importanza e di gradimento dalla parte Locatrice. La polizza dovrà contenere espressa rinuncia alla rivalsa contro terzi. La copertura assicurativa dovrà decorrere dalla data di consegna dei locali. La parte Conduttrice dovrà mantenere in vita le citate assicurazioni durante tutta la durata del contratto di locazione e pagare regolarmente i premi dando visione dei documenti giustificativi a semplice richiesta della parte Locatrice.

8) DEPOSITO CAUZIONALE: A garanzia delle obbligazioni assunte parte Conduttrice rilascia alla sottoscrizione della presente scrittura l'importo di € 1.950,00 (euromillenovecentocinquanta/00) pari a tre mensilità del canone di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito, fruttifero di interessi, al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile, semprechè l'immobile venga riconsegnato in buono stato, salvo la normale usura ed a condizione che la parte Conduttrice abbia regolarmente adempiuto agli obblighi derivanti dal presente contratto. Il deposito cauzionale, con relativi interessi, verrà mantenuto sino al 30° giorno successivo alla scadenza del contratto e comunque sino alla effettiva riconsegna dell'immobile locato ed accettazione della riconsegna stessa da parte della parte Locatrice, e dovrà

essere ricostituito nella sua integrità – entro il termine massimo di 15 giorni – in

ipotesi di utilizzo totale o parziale.

Rimane inteso che per alcuna ragione il deposito cauzionale potrà essere trasformato

in pagamento di canone.

9) DANNI – La parte Conduttrice si impegna ad avvisare la parte Locatrice, entro

ventiquattrore, del verificarsi di guasti o danni all' immobile ed agli impianti, anche se

provocati da terzi. La parte Locatrice resta espressamente esonerata da ogni

responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare all'immobile ed agli

impianti da fatti dolosi o colposi provocati da dipendenti della parte Conduttrice o da

terzi. E' vietato introdurre nei locali affittati sostanze infiammabili, armi, munizioni e

cose pericolose o nocive alla salute.

10) OBBLIGHI E DIVIETI PER IL CONDUTTORE - Il presente contratto di locazione

verrà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. qualora la parte Conduttrice si renda

inadempiente anche ad una sola delle seguenti clausole contrattuali, al cui esatto

adempimento è stata espressamente subordinata la conclusione del presente

contratto:

a) puntuale pagamento del canone locatizio entro e non oltre il 5° giorno di ogni

mese. La parte Conduttrice non potrà ritardare, sospendere o frazionare per alcuna

ragione il pagamento delle somme pattuite con il presente contratto. Il solo fatto del

mancato, ritardato od incompleto pagamento di due rate consecutive del canone di

locazione, alle scadenze stabilite, costituisce la parte Conduttrice in mora,

indipendentemente da qualsiasi causa volontaria od inconsapevole con conseguente

risoluzione del contratto – ai sensi e per gli effetti contemplati dall'art. 1456 del c.c. –

a danno e spese della parte Conduttrice e comporta il pagamento delle pigioni

scadute e non pagate, nonché di un'indennità di mora dell'8% annuo sugli importi

dovuti, oltre agli interessi legali. In espressa deroga all'art. 1460 del c.c. il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere ritardato o sospeso in virtù di pretese ed eccezioni salvo, comunque, il diritto della stessa di far valere le proprie ragioni nelle sedi competenti.

b) divieto di sublocazione totale o parziale, anche se gratuita, e di mutare, anche in parte la destinazione dell'immobile come previsto all'art. 3;

c) divieto di effettuare modifiche all'immobile ed agli impianti o lavori di qualsiasi genere senza permesso scritto della parte Locatrice. In ogni caso le eventuali migliorie o addizioni (fisse o infisse) eseguite dalla parte Conduttrice, anche se espressamente consentite, potranno restare alla fine della locazione a favore della parte Locatrice senza alcun diritto per la parte Conduttrice di pretendere indennizzi o compensi di sorta.

Nel caso in cui fossero apportate modifiche di qualsiasi natura o specie senza il detto permesso, la parte Locatrice avrà il diritto di chiedere il ripristino a spese della parte Conduttrice ed il risarcimento di tutti i danni, e ferma la risoluzione del contratto;

d) divieto di ingombrare anche temporaneamente l'accesso e gli altri luoghi comuni del fabbricato e di provocare rumori, odori o quant'altro in misura superiore alla normale tollerabilità;

e) divieto di tenere nell'immobile locato e nei locali comuni materiali esplosivi, infiammabili o comunque pericolosi, armi di qualunque tipo o animali di qualunque specie e qualsiasi altra cosa che possa recare danno o molestia ai vicini dell'immobile locato;

f) obbligo di consentire alla parte Locatrice o persona da questa delegata, di visitare i locali negli orari di apertura per constatare lo stato di conservazione e d'uso, previa telefonata da effettuarsi almeno un giorno prima;

g) obbligo di permettere la visita all'immobile ad aspiranti acquirenti/locatari, accompagnati da persona delegata dalla parte Locatrice almeno per un giorno alla settimana da concordare e solo alla presenza della parte Conduttrice. Resta espressamente pattuito che qualora la visita venisse negata e/o ostacolata, ferma la risoluzione del contratto, la parte Conduttrice sarà tenuta a rifondere alla parte Locatrice tutti i danni subiti e subendi dalla stessa.

h) in caso di necessità per guasti agli impianti o per modifiche degli stessi o per restauri all'immobile, la parte Conduttrice è obbligata a consentire alla parte Locatrice di operare all'interno dell'unità locata a mezzo di imprese, in condizioni opportune per i lavori anche se la parte Locatrice si impegna ad eseguirli con il minimo disagio per la parte Conduttrice; obbligo inoltre di consentire alla parte Locatrice di eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso alla parte Conduttrice.

i) Obbligo ad osservare il regolamento interno di condominio.

11) RESPONSABILITA' – La parte Conduttrice è direttamente responsabile verso la parte Locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa, dei suoi dipendenti o di terzi da versamento d'acqua, etc. e da ogni altro abuso alla cosa locata.

12) MODIFICHE E VARIANTI - Le modifiche e varianti alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto; il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice, in caso di eventuali deroghe da parte della parte Conduttrice alle clausole sopra precisate, avranno valore esclusivamente di tolleranza, privi di effetti per la parte Conduttrice.

13) In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze di legge, la Conduttrice si obbliga a corrispondere al Locatore una somma pari al canone di locazione aggiornato, a titolo di penale, mensile, oltre al canone di locazione.

14) **DOMICILIO** - La parte Conduttrice elegge domicilio nell'immobile locatogli.

15) **LE SPESE** - Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico per metà alle parti contraenti, mentre l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico della parte Conduttrice.

16) **CONTROVERSIE** - Sarà competente il Tribunale di Padova. Le parti potranno, prima di adire il Magistrato, ricercare la composizione bonaria di eventuali controversie.

17) **OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA**: La parte Locatrice intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art. 10, n. 8, D.P.R. n. 633/1972, così come modificato dal D.L. n. 223/2006, convertito dalla Legge n. 248/2006.

18) La parte Conduttrice autorizza la parte Locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Padova, 31 LUGLIO 2017

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. la parte Conduttrice dichiara e sottoscrive di avere preso conoscenza e di approvare ed accettare tutte le clausole contenute nel presente contratto.

Padova, 31 LUGLIO 2017

PARTE CONDUTTRICE

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)In data 02/08/2017 alle ore 10:31 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo il filecontenente il contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale :

denominazione :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 142,00.Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 02/08/2017

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLOUfficio territoriale di PADOVA 1
Codice Identificativo del contratto

In data 02/08/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 02/08/2017 al n. 007094-serie 3T
e codice identificativo :

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente :
Durata dal 01/08/2017 al 31/07/2023 Data di stipula 31/07/2017
Importo del canone 7.800,00 n.pagine 8 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
A B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 78,00 Imposta di bollo

64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 759,19

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di CONSELVE

Prov. PD

PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA 13

Li, 02/08/2017