

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della
Provincia di Pistoia

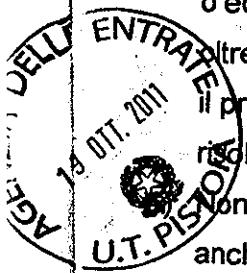


Con la presente scrittura privata il locatore **IMPRESA COSTRUZIONI EDILI VANNUCCI** GRAZIANO srl con sede in Pistoia via S. Andrea, 40 C.F. e P. IVA :00529440471 in persona del suo legale rappresentante Dott.ssa Ornella Vannucci d'ora in poi parte locatrice

Concede in locazione all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia C.F.: 90001990473 di Pistoia in persona del Presidente pro-tempore Dott. Arch. Gianfranco Cellai d'ora in poi parte conduttrice, l'immobile posto in Pistoia via S. Andrea 49 , al piano terra di un più ampio fabbricato, costituito da tre vani oltre corridoio, antibagno e bagno, nonché cantina al piano scantinato, censito all'NCEU del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 204 part. 211 sub 12 categoria A/10 Classe 4° vani 4.5 rendita catastale €. 1.882,49, il tutto come meglio rappresentato con delimitazione di colore rosso nella planimetria allegata, parte integrante e sostanziale, ai seguenti patti e condizioni:

- 1) i locali vengono accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noto alla parte conduttrice, che dichiara e riconosce di aver eseguito tutti i sopralluoghi opportuni e di avere preso piena e diretta visione della situazione catastale e urbanistica dei medesimi, prendendo atto ed accettando la attuale destinazione catastale ed urbanistica dei locali esonerando la parte locatrice da ogni responsabilità in merito. La parte conduttrice è autorizzata a porre in essere piccoli lavori che si rendessero necessari per lo svolgimento dell'attività che andrà a svolgere nel fondo a condizione che non ponga in essere opere che modifichino la attuale situazione strutturale o che rendano necessarie modifiche della attuale condizione catastale ed urbanistica obbligandosi sin d'ora a rimettere i locali in pristino all'atto del rilascio a condizione che la parte locatrice non preferisca mantenere i locali nelle condizioni che risulteranno allora. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, addebitandone la spesa al conduttore stesso.
- 2) La locazione avrà la durata di sei anni con inizio 01.10.2011 con destinazione a sede dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione nei termini e nelle modalità previsti dall'art 28 della legge 27 luglio 1978, n.392. Il conduttore ha diritto di recesso in qualsiasi momento dal contratto previo preavviso al locatore di sei mesi con raccomandata ar, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma settimo, della L. 392/1978.

- 3) Il canone di locazione viene fissato in €. 9528,00 annui oltre IVA per € 2000,88 ai sensi dell'art.10 1° comma n.08 del DPR 633/72 come modificato dall'art.35 comma 8° lettera A n.4 del DL 4706 n.223 convertito con legge 248/2006, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 960,74 ciascuna compreso IVA, entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario da effettuarsi presso il Monte dei Paschi di Siena Sede Piazza Duomo IBAN IT 67 N 01030 13800 000002815494.
- 4) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura massima consentita dalla legge all'epoca vigente in base al tasso di svalutazione monetaria comunicato dall'ISTAT.
- 5) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardo di oltre dieci giorni rispetto alla data fissata per il pagamento anche di un solo canone mensile il proprietario avrà facoltà di richiedere la risoluzione del contratto costituendo ciò motivo di risoluzione ipso iure.
Non è consentito al conduttore di sublocare nonché cedere ad ogni titolo il locale in oggetto anche parzialmente, salva l'applicazione dell'art. 36 L. 392/78.
- 7) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. E' altresì esonerato da responsabilità per qualsiasi fatto anche doloso o colposo ivi compreso il furto, atti di vandalismo, fulmini ecc, che possa causare danni al conduttore.
- 8) Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati nelle date e orari da concordare con il conduttore, compatibilmente con le esigenze dell'attività svolta dal medesimo nei locali concessi in locazione e senza nocumento per essa.
- 9) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per le quietanze, nonché il costo del riscaldamento, della fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, dello spurgo dei pozzi neri e delle latrine oltre alle spese condominiali nessuna esclusa, L'imposta di bollo e l'imposta di registro gravanti sul presente atto e sugli eventuali successivi rinnovi saranno a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50% ciascuno.
- 10) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza dell'uso della cosa locata.
- 11) Il conduttore non potrà effettuare modifiche od innovazioni sul fondo senza il preventivo consenso scritto del locatore. Ove ciò avvenisse, niente il conduttore potrà richiedere, neppure a titolo di rimborso spese o di indennizzo, per le addizioni o innovazioni che dovesse eseguire sull'immobile locato che restano, ove non possibile eliminarle al fondo. Il locale viene accettato nella stato di fatto e di diritto in cui si trova ivi compresi gli impianti



che risultano conformi alle vigenti normative come da certificazioni di conformità allegate in copia.

12) Per quanto non espressamente disciplinato dal presente atto si rinvia a quanto disposto dalle norme del codice civile e da quelle in materia di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, se non derogate o incompatibili con quanto contrattualmente previsto.

Pistoia li, 30/09/2011

Il locatore

IMPRESA COSTRUZIONI EDILI
VANNUCCI GRAZIANO R.L.
Via S. ... 51100 PISTOIA
C.F. e P. IVA 00529440471

Il conduttore

Conferma degli art.li 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1 (stato dei locali) 2,3,4, 5 (ritardato pagamento, clausola risolutiva espressa) 10, 11, 12 (accettazione del locale nello stato in cui si trova ivi compresi gli impianti ed esonero da responsabilità del locatore), 13, dichiarano di approvarle, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Il locatore

IMPRESA COSTRUZIONI EDILI
VANNUCCI GRAZIANO R.L.
Via S. ... 51100 PISTOIA
C.F. e P. IVA 00529440471

Il conduttore



Agenzia delle Entrate - D.P. Pistoia - U.T. Pistoia
Eseguita registrazione sul registro Atti privati
Data 19/10/2011 n° 2347

L'Assistente
Rossella Petrucci



INTEGRAZIONE SU CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge tra le parti:

La società MAR S.r.l. con sede in PISTOIA (PT), Via E. Montale n.61, codice fiscale e P.IVA 01587190479, alla presenza del legale rappresentante Sig. Marco Marchetoni C.F. MRCMRC63D25G212P, subentrata a seguito di acquisto immobile nel contratto di locazione in data 06/06/2013 registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Pistoia, in data 19/10/2011 num.005347 serie 3; di seguito denominata parte locatrice

E

l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia, codice fiscale 90001990473 in persona del Presidente pro-tempore Dott. Arch. Alessandro Baldi; denominata in seguito parte conduttrice

SI CONVIENE

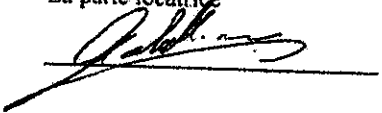
a seguito delle indicazioni fornite nel D.L. 83 del 22 giugno 2012 e nella circolare esplicativa dell'A.E. n.22/ E; di adottare il regime naturale di esenzione IVA, come la regola generale suggerisce nelle fattispecie locative strumentali effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti e professioni.

Tale scelta di adozione dell'opzione di esenzione IVA dei canoni locativi ha efficacia retroattiva per tutta la durata residua del contratto. L'importo del canone viene rideterminato in euro 900,00 mensili (euro 10.800,00 annui) a far data dal 01/01/2014 con le medesime modalità e termini del contratto oggetto delle modifiche.

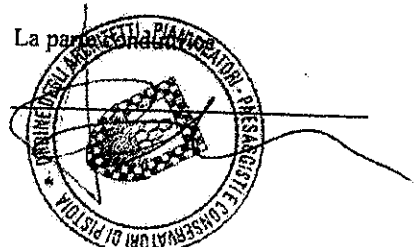
Pistoia li 01/01/14

1 A GEN. 2014
Prot. N. 126 Pcs. 30a

La parte locatrice



La parte conduttrice



Agenzia delle Entrate - D.P. Pistoia - U.T. Pistoia

è seguita registrazione sul registro Atti privati

Data 15/1/2014 n° 200

L'Assistente
Rossella Petrucci

