

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO
DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL' IVA**

TRA:

la societa' AESCULAPIUS SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in VENEZIA (VE), VIA FUSINATO 13, codice fiscale 00690200274, suo Amministratore Unico dr. Fiorenzo Zago, nato a Salgareda (TV) il 07 10 1954, c.f. ZGAFNZ54R07H706F, di seguito denominato parte locatrice

E:

la societa' ORDINE DEI VETERINARI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA con sede in VENEZIA (VE), VIA ANDREA COSTA 19, codice fiscale 82011990270, in persona del legale rappresentante dr. Piero Vio, nato a Venezia il 02 05 1959, c.f. VIOPRI59E02L736M, di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprieta' sito in VENEZIA (VE), VIA ANDREA COSTA n. 19 con estremi catastali identificati da sezione urbana ME, foglio 14, subalterno 26, particella numeratore 2866, , categoria A10, rendita catastale Euro 889,47

VENEZIA (VE), VIA ANDREA COSTA n. 19 con estremi catastali identificati da sezione urbana ME, foglio 14, subalterno 3, particella numeratore 2866, , categoria A10, rendita catastale Euro 889,47

PREMESSO

a che la Societa' AESCULAPIUS & Societa' Consortile a Responsabilita' Limitata e' proprietaria di due immobili ad uso ufficio siti in Comune di Venezia Mestre (VE), Via Andrea Costa n. 19. Dette unita' immobiliari risultano cosi censite al Catasto fabbricati di detto Comune:

Foglio 14, particella 2866, Sezione Urbana ME:

1 sub 3, categoria A/10, classe 2, vani 2,5, R.C. Euro 889,47;

2 sub 26, categoria A/10, classe 2, vani 2,5, R.C. Euro 889,47;

b che lo stesso locatore intende locare, in uso esclusivo, l'intero immobile di cui al precedente punto 2 oltre ad una porzione dell'immobile di cui al precedente punto 1 in uso non esclusivo al Conduttore, il tutto come piu' dettagliatamente individuato in appresso;

c che il Conduttore e' interessato a ricevere in locazione le unita' immobiliari predette alle condizioni di cui al presente contratto per adibirle rispettivamente a sede ed a sala riunioni dell'Ordine dei Veterinari della Provincia di Venezia;

e che il Conduttore dichiara di avere ben esaminato gli immobili oggetto del presente contratto e di averli trovati di suo completo gradimento ed idonei all'uso che intende farne;

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1. PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2. OGGETTO

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, le seguenti unita' immobiliari site in Venezia Mestre:

2.1.a Foglio 14, particella 2866, sub 26, categoria A/10, classe 2 vani 2,5.

2.1.b Porzione, evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata, dell'immobile identificato al Foglio 14, particella 2866, sub 3, categoria A/10, classe 2, vani 2,5 .

Per il fabbricato di cui al punto 2.1.b , la disponibilita' della porzione

identificata e' concessa per i giorni e gli orari da concordarsi tra le parti con cadenza mensile.

Art. 3. DURATA

3.1. La locazione ha durata di anni 6 (sei) a far data dal giorno 1 (uno) aprile 2011 (duemilaundici).

3.2. Alla scadenza, il contratto si rinnovera' tacitamente di sei anni in sei anni, salvo in ogni caso quanto stabilito dagli articoli 28 e 29, Legge n. 392/78.

3.3. E' in facolta' del Conduttore di recedere dal contratto, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4. CANONE

4.1. Il canone di locazione viene fissato in Euro 13.333,34 (tredicimilatrecentotrentatre/34) annuali oltre Iva come per legge.

4.2. A partire dal secondo anno, il canone di locazione sara' aggiornato, su richiesta del locatore, annualmente nella misura prevista dall'art. 32 della Legge 392/1978 della variazione accertata dall'ISTAT sull'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente e cosi', di seguito, di anno in anno.

4.3. Il Conduttore dovra' versare le rate mensili, pari ad euro 1.111,12 (millecentoundici/12) oltre Iva, in via anticipata ed entro i primi 10 (dieci) giorni di ciascun mese, tramite bonifico bancario presso la banca designata dal Locatore.

4.4. Il pagamento del canone non potra' essere sospeso, ne' ritardato per alcun motivo per pretese o eccezioni del Conduttore. 4.5. Il mancato pagamento in tutto o in parte del canone, anche di una sola rata, costituira' in mora il Conduttore e dara'

facolta' al Locatore di risolvere di diritto il presente contratto ex art. 1456 del Codice Civile.

Art. 5. DEPOSITO CAUZIONALE

5.1. A titolo di deposito cauzionale il conduttore dovra' stipulare, entro 30 (trenta) giorni da oggi, idonea fideiussione bancaria a prima richiesta per la somma di Euro 3.333,36 (Euro tremilatrecentotrentatre/36), pari a tre mensilita' , che sara' restituita alla scadenza del contratto previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Art. 6. DESTINAZIONE

6.1. I locali vengono concessi in locazione al Conduttore esclusivamente ad uso ufficio e sala riunione.

6.2. Il locatore e' esonerato da ogni responsabilita' anche per i danni diretti e indiretti a persone o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo commesso da eventuali dipendenti del conduttore o da terzi in genere.

6.3. Il locatore garantisce che l'immobile e' in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, di essere in possesso del certificato di agibilita' oltre alla concessione edilizia.

6.4. Il Conduttore non potra' concedere a terzi in locazione, comodato o quant'altro, le unita' immobiliari locate, ne' cedere ad altri il contratto di locazione, senza il preventivo consenso scritto del Locatore fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 della Legge 392/78.

6.5. Il Locatore potra' ispezionare o far ispezionare da incaricati i locali, previo preavviso al Conduttore di almeno 3 (tre) giorni.

Art. 7. USO DELLA COSA, MANUTENZIONE E RESTITUZIONE

7.1. Il Conduttore dichiara di aver preso visione delle unita' immobiliari locate e

che queste si trovano in ottimo stato locativo e idonee all'uso al quale sono destinate.

7.2. Le parti si danno reciprocamente atto che le unita' immobiliari locate sono attualmente esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneita' all'uso pattuito o che possano pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attivita' nei locali.

7.3. Il Conduttore si obbliga ad osservare personalmente e a far osservare alle persone soggette alla sua sorveglianza le regole di buon vicinato, nonche' ad astenersi da qualsiasi comportamento contrario all'ordine e/o alla morale.

7.4. Il Conduttore si impegna a custodire gli immobili con la diligenza del buon padre di famiglia; si impegna altresì ad usare i locali con diligenza e a provvedere alla manutenzione ordinaria, non esclusa quella dipendente da deterioramento dovuto all'uso, nel rispetto degli art. 1576 e 1609 del Codice civile;

7.5. Eventuali innovazioni e/o addizioni saranno possibili solo con il preventivo consenso scritto del Locatore.

7.6. Al termine della locazione le migliorie nonche' le addizioni eseguite verranno acquisite dal Locatore senza obbligo di corrispondere alcun compenso al Conduttore, fatta salva la possibilita' che lo stesso richieda, nel preventivo consenso, al Conduttore di ripristinare lo "status quo ante" dell'immobile.

7.7. La riduzione in pristino, se richiesta, dovra' essere eseguita entro il termine della locazione a totali spese e cura del Conduttore.

7.8. Al termine della locazione il Conduttore dovra' restituire le unita' locate nel medesimo stato in cui gli sono state consegnate.

Art. 8. SPESE

8.1 Le parti convengono che i costi relativi alle utenze per la fornitura di energia elettrica, del riscaldamento, dell'acqua nonche' quelle proporzionali per le parti

comuni, ascensore e imposta per lo smaltimento dei rifiuti, nonché degli altri servizi previsti dall'art. 9 Legge n. 372/78 siano interamente a carico del locatore e compresi nel canone di locazione indicato nel precedente articolo 4.

Art. 9. INSEGNE

9.1 Il locatore presta il proprio consenso al conduttore affinché egli possa installare insegne all'esterno dell'immobile locato, sempreché egli ottenga le necessarie autorizzazioni dagli enti preposti.

Art. 10. CLAUSOLE FINALI

10.1 Il presente contratto annulla e sostituisce ogni precedente altro accordo, anche orale, intercorso tra le parti e potrà essere modificato solo per iscritto. Le spese relative alla registrazione sono a carico delle parti in egual misura.

Nel caso di risoluzione del contratto, la parte che recede o che disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

Art. 11. DOMICILIO ELETTO E FORO COMPETENTE

11.1. Il Locatore ai fini della notifica di qualsiasi atto elegge domicilio nella propria residenza, mentre il Conduttore elegge domicilio nell'immobile locato. Per qualsiasi contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello in cui l'immobile locato è ubicato.

Art. 12. POSSESSO DEI LOCALI

L'immissione nel possesso dei locali avviene in data odierna con la consegna delle chiavi.

Art. 13. NORME DI RINVIO

13. Per quanto qui non espressamente pattuito si rimanda alla normativa vigente in materia di locazione commerciale al momento della stipulazione del contratto.

Il contratto avrà durata dal 01/04/2011 al 31/03/2017

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 13333,34 annuali.

Letto, approvato e sottoscritto.

MESTRE, 01/04/2011

La parte locatrice_____

La parte conduttrice_____