

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 il 01 giugno 1960 ed ivi residente in Viale Vicenza n. 3, di seguito denominata anche locatrice,

E

MEAD INFORMATICA SRL, con sede legale in Reggio Emilia, via Galileo Ferraris n. 2, codice fiscale 01604010353, in persona del presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante Oleari Franco, nato a Reggio Emilia il 26 ottobre 1960 e ivi residente in via A. Frank 57/03, 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 alla Società Mead Informatica srl, come sopra rappresentata, che accetta, i locali parzialmente arredati di mq. 701 circa, meglio contrassegnati con tratteggio di colore rosso nella planimetria allegata con il n. 1, nonché in via esclusiva n. 20 posti auto contrassegnati con tratteggio di colore rosso nella planimetria allegata con il n. 2, il tutto così censito al N.C.E.U.:

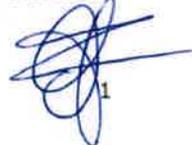
Comune di Venezia, zona 5 Marghera, foglio 5

- mappale 903, sub. 174, piano primo, categoria A/10, classe 4^;
- mappale 896, sub. 168, piano primo, categoria A/10, classe 4^;
- mappale 856, subb. da 90 a 97, da 105 a 106 e da 283 a 292, piano primo, categoria C/6, classe 1^

I mobili e gli arredamenti di cui sopra sono analiticamente elencati all'allegato n. 5 al presente contratto.

Art. 2 - La locazione ha la durata di anni 6 con inizio dal giorno 1° novembre 2021 e termina il giorno 31 ottobre 2027.

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 pec almeno dodici mesi prima della scadenza originaria o prorogata.

h


Dopo il primo rinnovo tacito, alla conduttrice è attribuito il diritto di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto previo preavviso di 3 mesi da comunicarsi alla locatrice a mezzo pec. 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 € 70.884,00 (euro settantamilaottocentoottantaquattro/00) oltre IVA, che la conduttrice si obbliga a corrispondere in n. 4 rate trimestrali costanti anticipate ciascuna di € 17.721,00 (euro diciassettemilasettecentoventuno/00) 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 a fronte di ricezione di fattura elettronica in regime di scissione dei pagamenti (split payment). La conduttrice è espressamente esonerata dal versamento della rata del canone corrispondente ai mesi di novembre e dicembre 2021.

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.

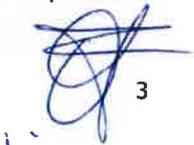
Art. 9 – Salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/1978 è fatto espresso divieto alla conduttrice di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto, salvo che taluna delle richiamate operazioni sia effettuata in favore di società controllate o collegate alla conduttrice a norma dell'art. 2359 c.c. Ogni altra deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 10 – La conduttrice concede alla locatrice l'uso a titolo gratuito della sala riunioni e dei locali pertinenziali alla stessa per un totale di 10 giornate annue secondo un calendario che verrà concordato tra le parti.

Art. 11 – 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 n°78540/2017 dell'8/08/2017, allegato al presente contratto con il n. 3.

Art. 12 – 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


3

collaboratori ed utenti, restando inteso che essa sarà direttamente ed esclusivamente responsabile per qualsiasi violazione dello stesso.

Art. 13 – 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. 14 – 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. 15 – 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. 16 – 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. 17 – 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 € 17.721,00 (euro diciassettemilasettecentoventuno/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 deposito cauzionale e di una penale giornaliera di € 600,00 (euro seicento/00). La conduttrice sarà comunque tenuta anche all'ulteriore risarcimento dei danni.



Art. 18 – 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. 19 – Le spese di bollo di quietanza sono a carico della conduttrice. Le spese di registrazione saranno a carico delle parti come per legge.

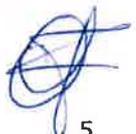
Art. 20 – In deroga all'art. 1193 c.c. la locatrice avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni della conduttrice.

Art. 21 – 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. 22 – 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, poiché 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. 23 – Ai sensi del Reg. UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/03 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.

h

5

In allegato:

1. Planimetria uffici
2. Planimetria posti auto
3. Attestato di prestazione energetica
4. Regolamento di condominio
5. Mobili e arredamenti

Letto, approvato e sottoscritto

Venezia, 10/11/2021

UNIONCAMERE VENETO SERVIZI SCARL
IN LIQUIDAZIONE
Il Liquidatore
Romano Tiozzo "Pagio"

MEAD INFORMATICA SRL
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Franco Oleari

Ai sensi dell'art. 1341 comma 2 c.c. le parti approvano specificamente le clausole di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20 e 22 del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Venezia, 10/11/2021

UNIONCAMERE VENETO SERVIZI SCARL
IN LIQUIDAZIONE
Il Liquidatore
Romano Tiozzo "Pagio"

MEAD INFORMATICA SRL
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Franco Oleari