

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Tra

UNIONCAMERE VENETO SERVIZI S.C.AR.L., con sede legale in Venezia - Marghera via delle Industrie n.19/D, capitale sociale euro 100.000,00 codice fiscale e n.ro di iscrizione al registro delle Imprese di Venezia 03489160279, in persona del legale rappresentante Paolo Terribile, nato a Belluno (BL) il 31 ottobre 1931 e ivi residente in via G.Zais n. 15, di seguito denominata anche locatrice,

da una parte

e

CENTRO ESTERO DELLE CAMERE DI COMMERCIO DEL VENETO con sede in Venezia – Mestre, via Sansovino 9, codice fiscale 80009080278, in persona del legale rappresentante Giuseppe Fini, nato a Taglio di Po (RO) e ivi residente in vlg. Perla 4° strada n. 9, di seguito denominata anche conduttrice,

dall'altra parte

premesso

- che Unioncamere Veneto Servizi Scarl è proprietaria di alcuni immobili siti in Venezia Marghera via delle Industrie 19/D facenti parte del “Parco Scientifico Tecnologico di Venezia”, della superficie complessiva di mq. 2.100 circa;
- che è stato sottoscritto con Nova Marghera Real Estate s.r.l., società multiservice specializzata nella somministrazione e fornitura di servizi all'interno di complessi immobiliari polifunzionali, un contratto di fornitura di servizi avente ad oggetto l'allacciamento e la gestione del dispacciamento di energia elettrica, energia termica, energia frigorifera, acqua potabile e servizi di manutenzione e contabilità correlati; di servizi definiti nel citato contratto “globali” relativi alla pulizia, vigilanza e manutenzione di aree verdi, destinate al parcheggio e vani scala; di ulteriori servizi definiti di “sicurezza” relativi alla revisione e verifica e manutenzione degli impianti antincendio, luci di emergenza, ascensori e pompe sollevamento acque delle rampe auto;

tutto ciò premesso, si conviene e stipula il seguente contratto di locazione:

Art. 1 – Le premesse fanno parte integrante del presente atto avendo natura negoziale.

Art. 2 – La società Unioncamere Veneto Servizi Scarl, come sopra rappresentata, dà e concede in locazione a CENTRO ESTERO DELLE CAMERE DI COMMERCIO DEL VENETO, come sopra rappresentata, che accetta, i locali di mq. 778 circa,



meglio contrassegnati con tratteggio di colore blu nella planimetria allegata con il n. 2, nonché in via esclusiva n. 18 garages contrassegnati con tratteggio di colore blu nella planimetria allegata con il n. 2 a, il tutto costituente una porzione degli immobili di sua proprietà siti in Venezia località Marghera, via delle Industrie 19/D, facenti parte del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia, così censiti al N.C.E.U.:

Comune di Venezia , Zona 5 Marghera, foglio 5

- mappale 896 sub 168 – 903 sub 174 piano primo categoria A/10 classe 4[^] vani 23 R.C.E. 6913,29;
- mappale 896 sub 169 – 903 sub 175 – 904 sub 129 piano secondo categoria A/10 classe 4[^] vani 40,5 R.C.E. 12.173,41;
- mappale 903 sub da n.ro 74 a n.ro 83 piano terra categoria C/6 classe 2[^];
- mappale 903 sub da n.ro 92 a n.ro 101 piano terra, categoria C/6 classe 2[^];
- mappale 904 sub da n.ro 55 a n.ro 60 piano terra, categoria C/6 classe 2[^];
- mappale 904 sub da n.ro 92 a n.ro 95 piano terra, categoria C/6 classe 2[^];
- mappale 856 sub da n.ro 90 a n.ro 97 piano primo, categoria C/6 classe 1[^];
- mappale 856 sub 105 e 106 piano primo, categoria C/6 classe 1[^];
- mappale 856 sub da n.ro 283 a n.ro 292 piano primo, categoria C/6 classe 1[^].

Parte conduttrice dichiara di aver già preso contatto con UNIONCAMERE per convenzionare l'utilizzo delle sale riunioni e di altri spazi da utilizzare promiscuamente con la medesima sollevando da ogni onere e responsabilità al riguardo la locatrice.

Art. 3 – La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal giorno 01 maggio 2004 e per terminare il giorno 30 aprile 2010.

Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per altri sei anni e così di seguito se non venga data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima della scadenza originaria o prorogata.

Si dà atto che la conduttrice è immessa nel possesso dell'immobile dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Art. 4 – Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 72.074,00 (euro settantaduemilasettantaquattro/zerocentesimi) più Iva come per legge, che la conduttrice si obbliga a corrispondere in n. 4 rate trimestrali costanti anticipate ciascuna di euro 18.018,50 (euro diciottomiladiciotto/cinquantacentesimi) più Iva come per legge, entro il giorno 5 dei mesi di: maggio – agosto – novembre – febbraio

di ogni anno mediante accredito su c/c bancario indicato dalla locatrice con valuta fissa per la beneficiaria.

Art. 5 – Le parti convengono che dall’inizio del secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato annualmente in relazione alla variazione dell’indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati nella misura massima consentita dalla legge vigente al momento dell’aumento.

L’aggiornamento si applicherà automaticamente senza necessità di richiesta scritta della locatrice. L’indice preso a base sarà quello relativo al mese di marzo 2004.

Art. 6 – Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od 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 Cod.Civ. a danno e spese della conduttrice stessa.

La conduttrice sarà comunque tenuta in ogni caso al pagamento dell’interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura del 0,75% mensile.

Art. 7 – Sono a carico della conduttrice gli oneri accessori di cui all’art. 9 della legge n. 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, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e alla fornitura di tutti gli altri servizi comuni.

Parte conduttrice dichiara di aver preso visione del contratto di prestazione e fornitura di servizi stipulato dalla locatrice con Nova Marghera Real Estate srl, allegato con il n. 7, di approvarlo espressamente e di subentrare alla locatrice nel citato contratto dall’inizio della locazione e sino alla scadenza dello stesso.

Art. 8 – 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 Cod.Civ..

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 Cod.Civ. la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o 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 del contratto ove l’esecuzione delle riparazioni rendesse inutilizzabile l’immobile locato.

Art. 9 – Le spese straordinarie tutte per riparazioni, manutenzioni, sostituzioni totali o parziali o per altre opere riguardanti le parti, cose ed impianti comuni saranno sostenute dalla locatrice, con l’obbligo per la conduttrice di corrispondere alla locatrice, ad integrazione del canone, un aumento pari all’interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello della ultimazione dei lavori.

Art. 10 – I locali si concedono in locazione per il solo uso di ufficio.

L’attività comporta contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

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 L. 392/1978. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

Art. 11 – Salvo quanto disposto dall’art. 36 della legge n. 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. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 12 – La conduttrice, a seguito della visita dell’immobile e delle indagini, anche amministrative e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locata trovasi in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti ed adatta all’uso contrattualmente previsto e dichiara di esonerare, pertanto, la locatrice da ogni responsabilità dipendente dalla cosa locata.

Art. 13 – La conduttrice è costituita custode della cosa locata; essa si impegna ad utilizzarla con la diligenza del buon padre di famiglia e a tenere la locatrice manlevata e indenne da qualsiasi conseguenza pregiudizievole, obbligazione e responsabilità che potessero derivare a quest’ultima da fatto doloso o colposo di terzi in genere.

La conduttrice dichiara di aver preso visione del Regolamento di condominio, allegato al presente contratto con il n. 13, e si impegna a rispettarlo e a farlo rispettare dai propri collaboratori, dipendenti ed utenti, restando inteso che essa sarà direttamente ed esclusivamente responsabile per qualsiasi violazione dello stesso.



Art. 14 – 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 di responsabilità per la locatrice.

Art. 15 – Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento normale da 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. 16 – La conduttrice dovrà in ogni caso consentire l'accesso della locatrice o di suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte di essa conduttrice 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, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Art. 17 – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato o, in caso di abbandono dell'immobile stesso, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Venezia.

Art. 18 - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto la conduttrice versa contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, a titolo di deposito cauzionale, la somma di euro 18.018,50 (euro diciottomiladiciotto/cinquantacentesimi) pari a tre mensilità del canone, 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 agli obblighi tutti derivanti dal contratto di locazione.

Alla scadenza naturale o prorogata del contratto la conduttrice si impegna a riconsegnare puntualmente i locali alla locatrice, sotto la pena della perdita

dell'intero deposito cauzionale e di una penale giornaliera di euro 600,00 (euro seicento/zerocentesimi) da rivalutarsi nella misura del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nel periodo intercorrente tra la stipula e la scadenza, naturale o prorogata, del contratto. La conduttrice sarà tenuta, inoltre e comunque, all'ulteriore risarcimento dei danni.

Art. 19 – La conduttrice, entro 30 giorni dalla data di immissione nella disponibilità dei locali dovrà aver stipulato una polizza di assicurazione per i danni che fosse tenuta e risarcire alla proprietà o ai vicini in conseguenza di eventi dannosi originati nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

La polizza dovrà prevedere adeguati massimali di risarcimento che dovranno essere adeguati ogni due anni.

Di detta polizza e del regolare pagamento dei premi per tutta la durata della locazione Parte Conduttrice dovrà fornire la documentazione alla locatrice.

Il mancato adempimento dei suddetti obblighi a carico della conduttrice comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile per fatto e colpa della conduttrice, la quale sarà in ogni caso tenuta al risarcimento dei danni patiti dai locatori.

Art. 20 – Le spese di bollo e di quietanza sono a carico della conduttrice. Le spese di registrazione saranno a carico delle parti come per legge.

Art. 21 – In deroga all'art. 1193 Cod.Civ. la locatrice avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni della conduttrice stessa.

Art. 22 – Con la sottoscrizione del presente contratto la conduttrice prende atto che l'art. 11 comma 2 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 stabilisce che: "Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare, subentra per la durata dell'occupazione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al comma 12 dell'anzidetto art. 11.

Art. 23 – Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni della L. 392/1978 in quanto applicabili e quelle del Codice Civile.

Eventuali modifiche della legge n. 392/1978 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

Art. 24 – Qualunque modifica al presente contratto sarà valida ed efficace solo se risultante da atto scritto e sottoscritto dai rappresentanti delle parti.

La eventuale invalidità o inefficacia di singole clausole del presente contratto non determinerà la invalidità o l'inefficacia dello stesso. 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. 25 – Allegati

2 Planimetria uffici

2 a Planimetria garages

7 Contratto di prestazione e fornitura di servizi

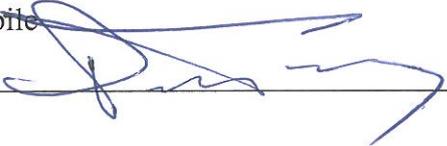
13 Regolamento di condominio

Letto, approvato e sottoscritto.

Venezia, li 1 GIU. 2004

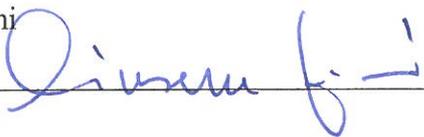
UNIONCAMERE VENETO SERVIZI S.C.AR.L.

Paolo Terribile



CENTRO ESTERO DELLE CAMERE DI COMMERCIO DEL VENETO

Giuseppe Fini



Ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, Codice Civile le parti specificatamente approvano i patti di cui agli artt. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22.

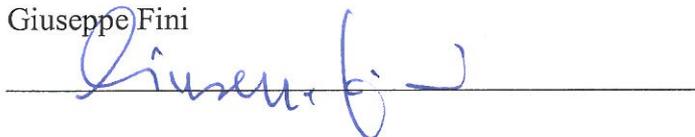
UNIONCAMERE VENETO SERVIZI S.C.AR.L.

Paolo Terribile



CENTRO ESTERO DELLE CAMERE DI COMMERCIO DEL VENETO

Giuseppe Fini



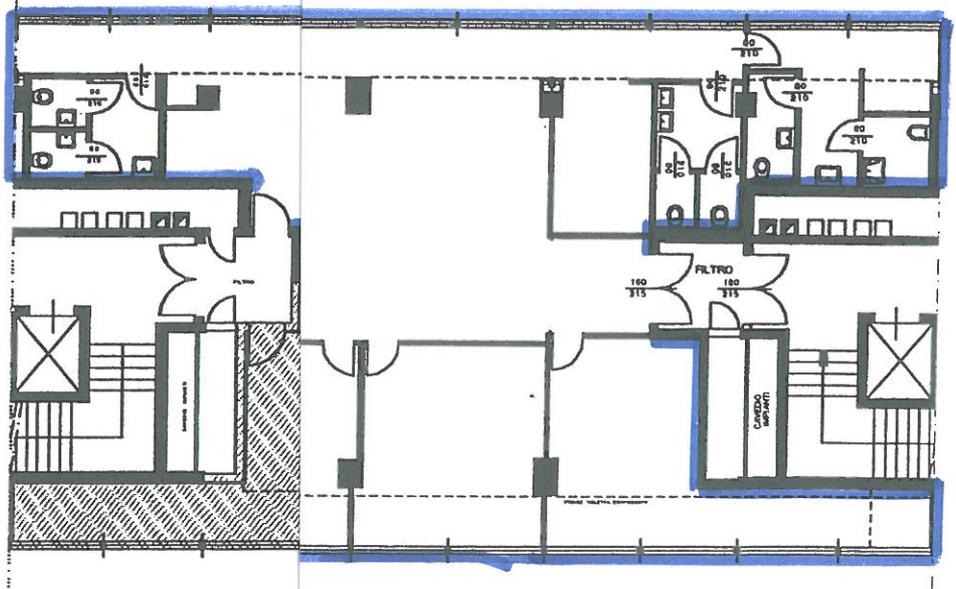
AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO di VENEZIA 1
SERIE ATTI PRIVATI

Reg. II - 9 GIU. 2004 al N. 2433

55,37
a. p. 1377
IL DIRETTORE

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
IL DIRIGENTE
(dr. Ferdinando SALAFIA)

ALLEGATO 2



fi

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



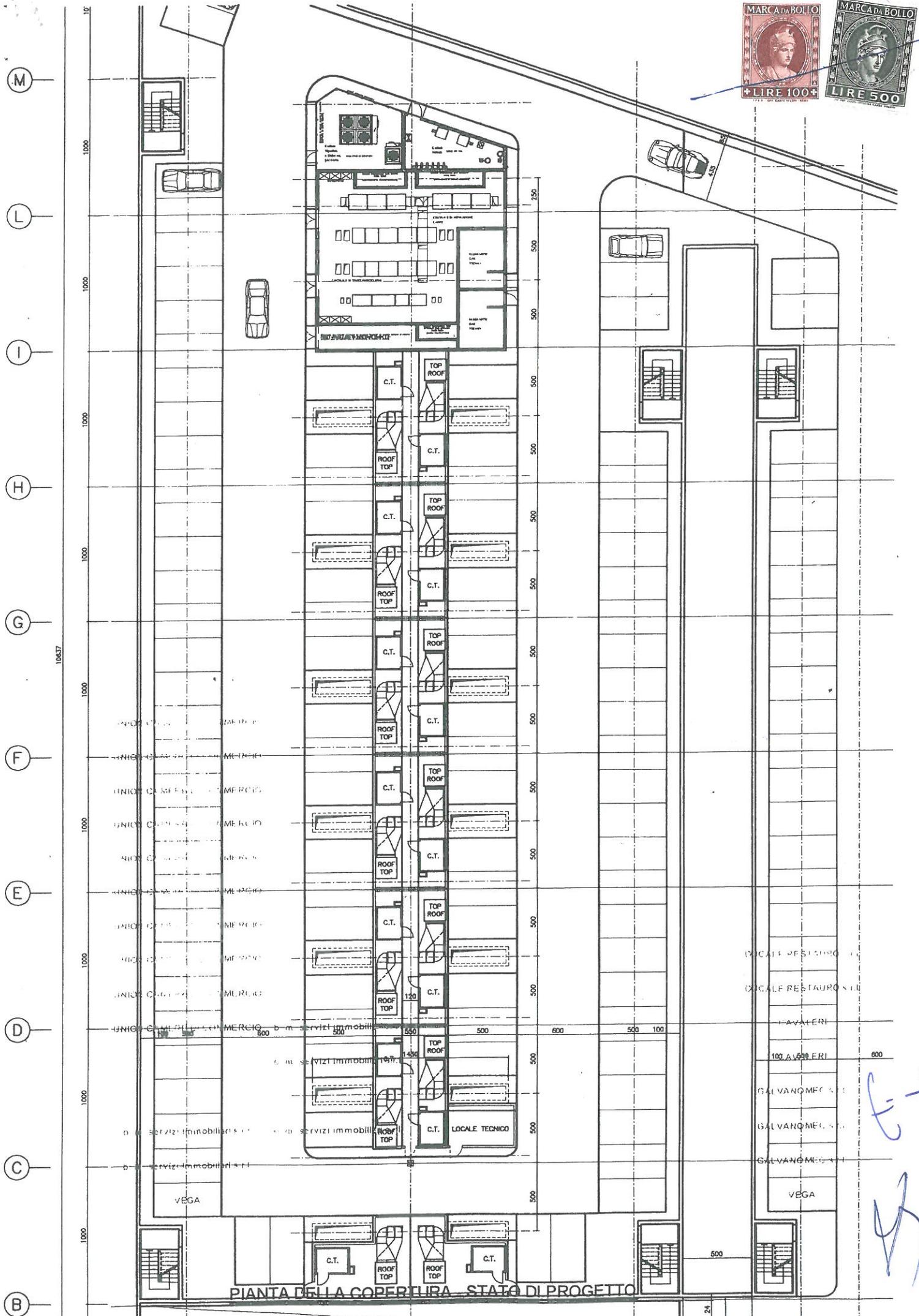
f. 1



SAE 32 - N. 01/A MARGHERITA MARCHETTI ARCHITETTI - VIA S. PIETRO 10 - 00187 ROMA - TEL. 06/47811111 - FAX 06/47811112 - WWW.MARCHETTIARCHITETTI.COM

PIANTA DELLA COPERTURA - STATO DI PROGETTO

Handwritten signature or mark.



PIANTA DELLA COPERTURA STATO DI PROGETTO

LOCALI RESTAURAZIONE
LOCALI RESTAURAZIONE
CAVALIERI
100 A 500 ERI
GALVANOMECCANICA
GALVANOMECCANICA
GALVANOMECCANICA
VEGA

Handwritten blue initials and a signature.