

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UFFICI**

Atto soggetto ad IVA

**Art. 1.- Parti contraenti**

Locatore:

**TRIFOGLIO S.r.l.** con sede in Trento, via G. B. Trener n.8, codice fiscale e partita IVA 01461340224, nella persona del presidente Celso Pasini, codice fiscale PSNCLS45D20A952Q.

Conduttore:

**ORDINE DEI GEOLOGI DEL TRENINO ALTO ADIGE** con sede in Trento, via Malvasia n.77, codice fiscale 96024590224, nella persona dell'amministratore pro tempore dott. geol. Stefano Paternoster, codice fiscale PTRSFN62P05L200U, autorizzato con Delibera del Consiglio Regionale dei Geologi n. 06/2012 di data 08.02.2012 .

**Art. 2.- Oggetto della locazione**

Con la presente scrittura privata il locatore concede in locazione al conduttore il locale sito al piano rialzato in via G.B. Trener, 8 – Trento, con accesso sbarrierato ad uso disabili ai sensi di legge ed identificato in parte della p.m. 3, p.ed. 5758 in P.T. 7440 C.C. Trento, pari a circa mq 137, come meglio evidenziato in colore rosso nella pianta allegata, più 1 (uno) posto auto in uso esclusivo, individuato nella zona antistante l'ingresso del lotto uffici, pure in colore rosso, più l'uso consortile del parcheggio non esclusivo.

**Art. 3.- Durata e recesso**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 1.3.2012.

 **Trifoglio S.r.l.**  


13 FEB. 2012

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di anni 6 (sei) e così di seguito, se non verrà data disdetta, da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, consegnata all'ufficio postale almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il conduttore potrà recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi tramite lettera raccomandata.

#### **Art. 4.- Canone**

Il canone annuo della locazione viene consensualmente determinato in € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00) più IVA, da pagarsi in rate bimestrali anticipate di € 2.200,00 (euro duemiladuecento/00) più IVA, con valuta il primo giorno del bimestre, ad iniziare dal mese di marzo, sul c/c n. 000004309732 (IBAN IT68 X032 4001 8010 0000 4309 732) intestato alla società Trifoglio S.r.l. presso la Banca di Trento e Bolzano.

#### **Art. 5.- Aggiornamento del canone**

Le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo il canone sia, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge.

#### **Art. 6.- Eccezioni di pagamento e clausola risolutiva**

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore di qualsiasi specie e natura.

Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il conduttore in mora con la conseguente risoluzione del contratto per grave inadempimento ex art.

 **Trifoglio S.r.l.**  


13 FEB. 2012

1456 C.C. a danno e spese del conduttore stesso. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura dell'Euribor più tre punti.

**Art. 7.- Oneri accessori e clausola risolutiva**

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori, di cui all'articolo 9 della Legge 392/1978. Il mancato pagamento degli oneri accessori entro un mese dalla richiesta avanzata dal locatore, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce grave inadempimento del conduttore e dà luogo pertanto alla risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura dell'Euribor più tre punti.

**Art. 8.- Manutenzioni e riparazioni**

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso delle cose locate e delle apparecchiature ivi esistenti, le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 C.C. e le manutenzioni ordinarie.

Il conduttore dovrà permettere che si compiano le riparazioni straordinarie di cui l'immobile possa eventualmente aver bisogno.

**Art. 9.- Destinazione dei locali**

I locali si concedono in locazione ad uso ufficio e per lo svolgimento di attività didattiche.

E' espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione e 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



**Trifoglio S.r.l.**



13 FEB. 2012

inadempimento del conduttore, che il locatore 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. 10.- Sublocazione**

Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/1978, è fatto espresso divieto al conduttore 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, fatta eccezione solo per l'Ordine dei dott. Agronomi e dott. Forestali della Provincia di Trento. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

**Art. 11.- Stato di conservazione**

Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti, ed adatta all'uso contrattualmente previsto.

Il conduttore pertanto dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego, revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative e anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto senza alcun risarcimento dei danni.

Il conduttore garantisce esplicitamente che manterrà l'aspetto esterno dell'immobile invariato, che provvederà senza ritardo a togliere qualsiasi elemento che possa ledere o portare dispregio all'intero immobile. Non potranno comunque essere esposti cartelli o insegne diversi dall'indicazione del conduttore e dell'attività svolta, le cui caratteristiche saranno comunque concordate con il locatore.



Trifoglio S.r.l.  


13 FEB. 2012

**Art. 12.- Regolamenti**

E' fatto obbligo al conduttore:

- di attenersi nel godimento della cosa locata alle norme stabilite dai Regolamenti, ivi compresi quelli della pubblica sicurezza e di igiene, e ad ogni disposizione delle Autorità, rimossa qualsiasi responsabilità del locatore e con sollievo del medesimo da ogni molestia, spese e multe, quantunque ad esso direttamente notificate, e da ogni danno in genere;
- di attenersi alle regole comuni del buon vicinato;
- di attenersi al massimo rispetto delle parti comuni e di eventuali disposizioni impartite dal locatore in merito alle parti comuni stesse;
- di dare immediato avviso al locatore delle necessità di riparazioni straordinarie che, per quanto precedentemente esposto, fossero a carico del locatore stesso.

In relazione a quanto precede, il locatore si riserva il diritto di fare accedere nei locali affittati persone di sua fiducia, per controllare la esatta osservanza dei patti contrattuali da parte del conduttore, nonché l'esatto adempimento degli obblighi assunti relativamente alle riparazioni ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Il locatore si riserva altresì la facoltà di eseguire in qualsiasi tempo ed in danno del conduttore i lavori di riparazione e di manutenzione ordinaria che esso, per quanto obbligato, non avesse eseguito entro trenta giorni dall'avviso, che il locatore gli avesse dato con lettera raccomandata. Il conduttore dovrà, comunque, rispondere delle mancate riparazioni e della mancata manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti. Il conduttore si impegna a rispettare la portata dei solai dei locali affidati. In generale è vietato al



**Trifoglio S.r.l.**  


13 FEB. 2012

conduttore di fare tutto ciò che possa produrre danni ai locali ed alle persone, essendo esso conduttore ritenuto custode dei locali stessi e responsabile fin d'ora di tutte le conseguenze, nessuna esclusa, che, per l'inosservanza dei patti di cui al presente contratto, potessero derivare al fabbricato, alle persone ed alle cose.

In caso di messa in vendita dell'immobile, il conduttore fin d'ora consente la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, in orario da stabilire preventivamente. Quanto detto vale anche per il caso di successiva locazione.

Il conduttore dichiara di aver preso visione del vigente Regolamento Condominiale del CENTRO DIREZIONALE TRIFOGLIO, di cui fa parte anche l'immobile oggetto del presente contratto, e si impegna ad osservarne le norme.

**Art. 13.- Assicurazioni e clausola risolutiva**

Per eventuali danni arrecati dal conduttore all'immobile locato, al condominio in cui è sito l'immobile o a terzi, il conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia idoneo contratto di assicurazione che copra tutti i rischi locativi e che nomini beneficiaria Trifoglio S.r.l., per un massimale unico di polizza di almeno € 500.000,00 (euro cinquecentomila), rivalutabile annualmente in base a indici ISTAT e vincolato a favore del locatore.

Il conduttore si impegna a recapitare al locatore, entro la data di consegna dell'immobile oggetto della locazione, copia del contratto e quindi, annualmente, entro 30 giorni dalla scadenza annuale a partire dalla firma del contratto, la prova della vigenza della copertura assicurativa.

La mancata consegna dell'assicurazione costituirà grave inadempimento ex



**Trifoglio S.r.l.**  


13 FEB. 2012

art. 1456, con possibile risoluzione del contratto.

**Art. 14.- Esonero di responsabilità**

Il locatore non assume garanzie per danni a causa di scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto.

Il conduttore è responsabile per i danni derivanti da sua colpa per fuori uscita d'acqua, fughe di gas, incendio e per qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il conduttore, rinunciando al riguardo anche agli effetti dell'art. 1575 n. 2 C.C., esonera il locatore da ogni responsabilità per i danni che potessero provenirgli da fatto, omissione o colpa di terzi in genere e per qualsivoglia interruzione di servizi dell'immobile locato.

Il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio o danno che potessero derivare alle persone od alle cose, nulla eccettuato, dall'uso degli impianti installati nello stabile.

**Art. 15.- Riconsegna della cosa locata**

Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte, eseguiti durante la locazione, andranno a beneficio del locatore, salvo che il locatore stesso non preferisca, ove possibile, il ripristino dei locali a cura e spese del conduttore; in ogni caso nessun indennizzo spetterà al conduttore, nemmeno nel caso di espressa autorizzazione ad eseguire dette opere.

**Art. 16.- Spese condominiali**

Le spese condominiali saranno direttamente imputate al conduttore, come risultanti dal piano di riparto, suddivise fra i condomini e i conduttori in base ai millesimi di proprietà e alla superficie locata.

13 FEB. 2012



Trifoglio S.r.l.  


**Art. 17.- Spese varie**

Tutte le spese, sia di bollo, di quietanza, di stipula, di rinnovazione e le spese di registrazione sono ripartite in parti uguali fra i contraenti.

Si richiede la registrazione del presente contratto secondo le norme vigenti, essendo i corrispettivi di locazione assoggettati ad IVA.

**Art. 18.- Fideiussione**

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, prima della consegna dell'immobile il conduttore presenterà al locatore una fideiussione pari all'importo di un intero anno di locazione + IVA (pari ad euro 15.972,00 ad inizio locazione), "a prima richiesta ed ogni eccezione rimossa", rilasciata da primario istituto bancario.

La fideiussione suddetta avrà durata di tre mesi in più rispetto alla durata del contratto. In caso di rinnovo o di proroga del contratto, la fideiussione dovrà essere rinnovabile e rinnovata fino all'ultimo giorno del terzo mese successivo alla scadenza del rinnovo o della proroga del contratto.

L'importo della nuova fideiussione dovrà essere adeguato a 12 mensilità del canone in corso a quella data. La fideiussione dovrà inoltre essere ricostituita in caso di suo utilizzo. Decorsi 3 mesi dalla scadenza del contratto, degli eventuali successivi rinnovi, o proroghe, la fideiussione sarà restituita, sempre che siano stati adempiuti gli obblighi assunti.

**Art 19. – Rinvio**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della Legge 392/1978 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini locali.

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



**Trifoglio S.r.l.**  


13 FEB. 2012



**Art. 20 – Modifiche Contrattuali**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

**Art. 21 – Privacy**

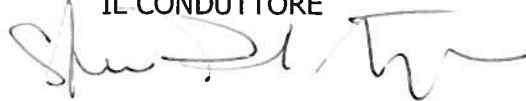
Le parti, ai sensi del D. Lgs. 196/03, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in esecuzione agli adempimenti connessi al presente contratto.

Trento, li 13/FEB./2012

IL LOCATORE

**Trifoglio S.r.l.**  


IL CONDUTTORE



A norma degli art.i 1341 e 1342 il conduttore dichiara di aver letto con attenzione tutte le clausole del presente contratto e di approvare espressamente le clausole 3. Durata e recesso; 6. Eccezioni di pagamento e clausola risolutiva; 7. Oneri accessori e clausola risolutiva; 8. Manutenzioni e riparazioni; 9. Destinazione dei locali; 10. Sublocazione; 11. Stato di conservazione; 12. Regolamenti; 13. Assicurazioni e clausola risolutiva; 14. Esonero di responsabilità; 18. Fideiussione.

IL CONDUTTORE



Allegato:

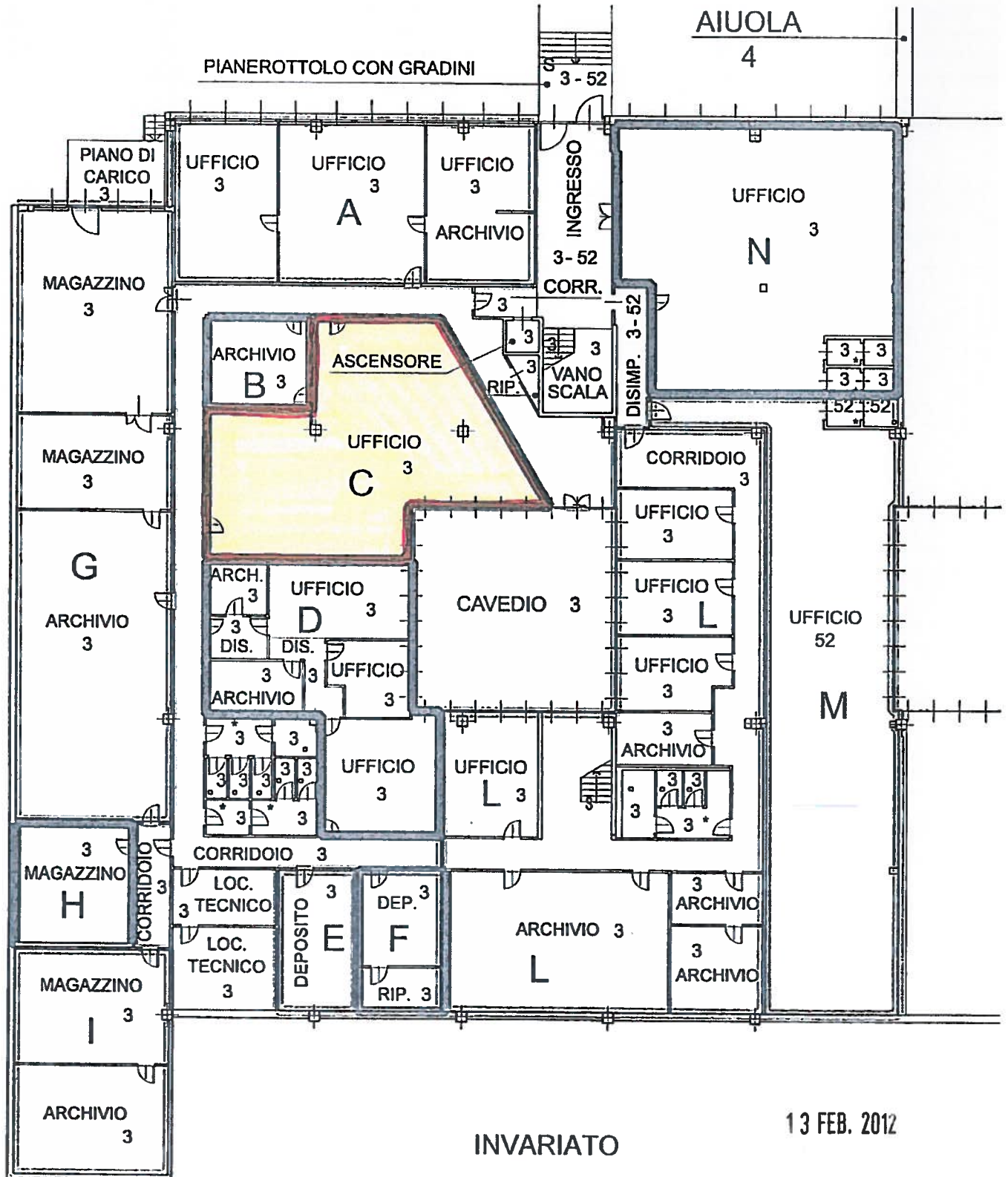
- pianta uffici e parcheggi zona antistante l'ingresso.

# CENTRO DIREZIONALE TRIFOGLIO

## PIANO TERRA 1:250

### p.m. 3 e 52

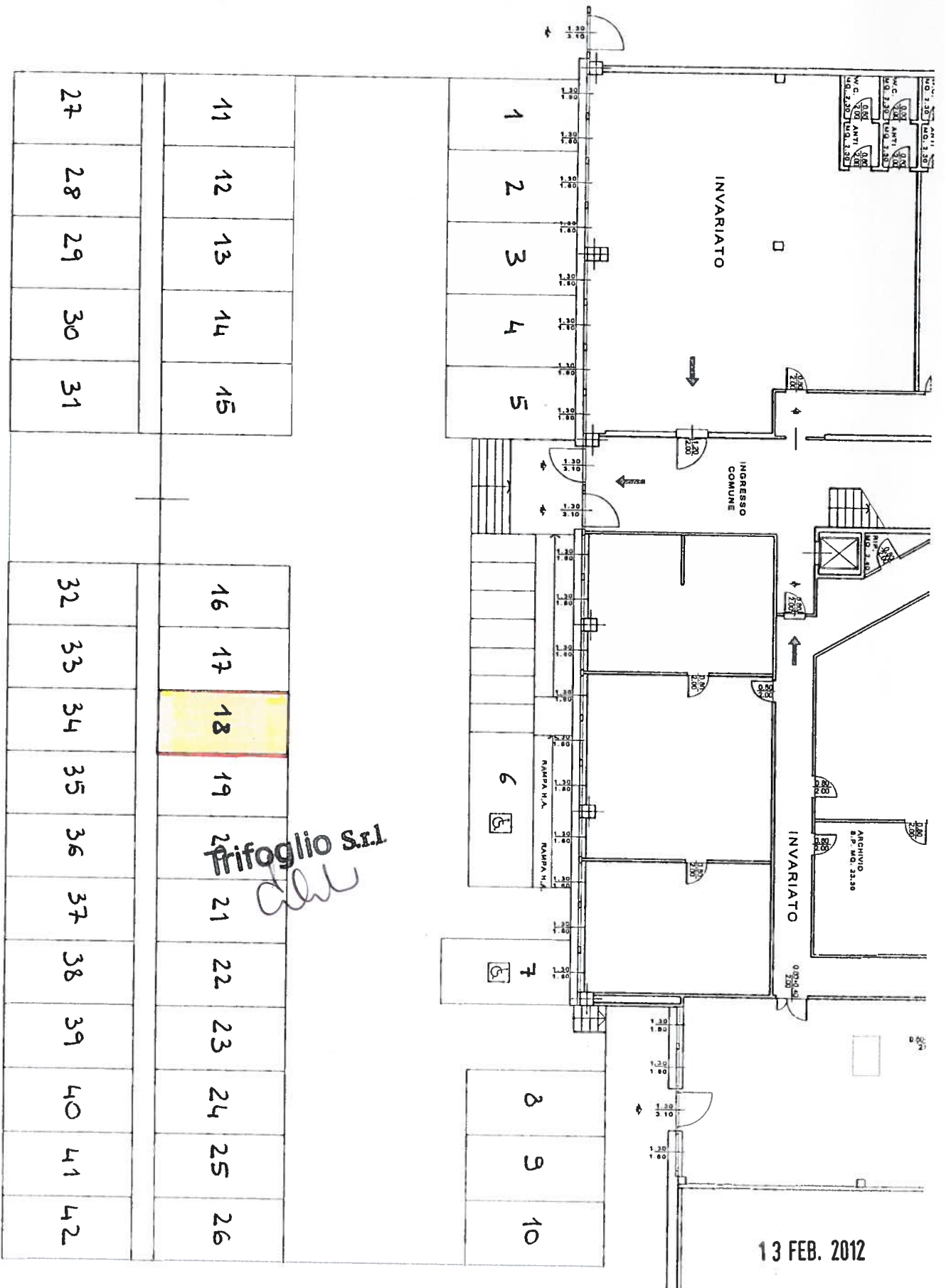
14/04/2011



INVARIATO

13 FEB. 2012

*Spezia* ...roglio S.r.l.



Trifoglio S.r.l.  
*all*

13 FEB. 2012

*Trifoglio S.r.l.*