

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO
DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE SOGGETTO AD IVA**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

T R A

- la società **"IMMOBILIARE RIALTO 78 S.r.l."** con sede legale in Venezia – Mestre, Via Antonio Fradeletto n. 29/B , iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il numero corrispondente al Codice Fiscale 00760840272, pec: immobiliarerialto78@pec.it, in persona del proprio legale rappresentante signor Enzo Tagliapietra nato a Venezia il 31.08.1961, c.f. TGL NZE 61M31 L736R, per la carica ed agli effetti di eventuali notifiche, elettivamente domiciliato presso la sede della società;

E

- la società **ACI – VENEZIA TOURIST S.r.l.** con sede in Venezia, Via Ca' Marcello 67/D – Mestre, iscrizione al RI di Venezia al n. 02531290274, PEC: acitourist@pec.it, in persona del suo amministratore delegato signor Daniele Codato nato a Noale (Ve) il 3 marzo 1963, c.f. CDTDNL63C03F904R;

premesso

- a) che la società **"Immobiliare Rialto 78 S.r.l."** è proprietaria del fabbricato *commerciale*, sito in Comune di Cavallino-Treporti (Ve) – Via Fausta n° 69/A – composta al *piano primo* da: *locali ad uso uffici, atrio comune, antibagno e due bagni ad uso comune*;
- b) che la società **"ACI – VENEZIA TOURIST S.r.l."** ha manifestato interesse a ricevere – **a titolo di locazione** – al piano primo un locale ad uso ufficio con utilizzo di un bagno in comune con altro locale ad uso ufficio:
- **attualmente individuato e censito ai fini catastali come segue:**
Catasto Fabbricati: Comune di Cavallino-Treporti – Foglio 4, mappale 466: sub 2 cat. A/3, classe 2, vani 8, rendita € 582,56;

tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Le premesse, qui tutte confermate, formano parte integrante e contestuale del presente contratto.

La società **"Immobiliare Rialto 78 S.r.l."**, come sopra rappresentata, di seguito in questo atto indicata anche come *"Locatrice"*, **concede in locazione** alla società **"ACI – VENEZIA TOURIST S.r.l."** in questo atto indicata come *"Conduttrice"* che, a tale titolo accetta e riceve, la consistenza immobiliare facente parte del fabbricato **a destinazione commerciale-uffici**, sito in Comune di Cavallino-Treporti – frazione Ca' Savio – Via Fausta 69/A, di cui alle lett. a) e b) delle premesse e precisamente:

- **porzione di locali comprensiva di parti comuni pari a mq. 77 circa (individuato da un ufficio con relativo bagno in comune con altro ufficio), rappresentato con "tratteggio con colore rosso" nella planimetria, che controfirmata dalle parti come per legge, vengono consegnate alla "parte conduttrice" che dichiara di averla ricevuta.**

----- * -----

- **la locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni**

Art. 1 – Condizioni generali e riferimenti legislativi -

Il presente contratto, cui non potranno venire apportate aggiunte o variazioni se non mediante atto scritto firmato dalle parti, è regolato, se non espressamente derogate, dalle norme contenute dalla Legge 27 Luglio 1978, n° 392, e successive modificazioni ed integrazioni, dalle disposizioni del Cod. Civ. (artt. 1571 e seg.) e dalle consuetudini locali.

Art. 2 – Stato e destinazione degli immobili –

2.1 La "*parte locatrice*" dichiara che la consistenza immobiliare oggetto della locazione è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche e sarà destinata ad uso ufficio.

2.2 La "*Locatrice*" inoltre garantisce la conformità degli impianti alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'immobile mentre non garantisce gli impianti alla normativa attuale;

Come previsto dal comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n° 192, come sostituito dall'art. 1 del D.L. 23 dicembre 2013 n° 145, convertito nella Legge 21 febbraio 2014 n° 9, la "*Conduttrice*", come sopra rappresentata, dà atto di avere ricevuto dalla "*Locatrice*" le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in riferimento all'attestazione della prestazione energetica relativa all'unità immobiliare oggetto della presente locazione, assicurando di avere ricevuto detta attestazione.

2.3 Atteso il buono stato locativo dell'immobile locato e degli impianti accessori, riconosciuto dalla "*Conduttrice*", la medesima si obbliga a mantenere gli stessi in buone condizioni di efficienza e restituirli alla "*Locatrice*", al termine del contratto, così come li ha ricevuti, salvo il degrado dovuto al normale uso in funzione della loro contrattuale destinazione e con i relativi impianti perfettamente funzionati ed efficienti.

Art. 3 – Durata –

3.1 La durata della locazione viene fissata in anni **6 (sei) con inizio dal 1° maggio 2024 e termine al 30 aprile 2030** e si rinnoverà tacitamente di ulteriori anni 6 (sei), qualora non intervenga disdetta da una delle parti, da comunicare all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata a.r., almeno **12 (dodici) mesi** prima della scadenza originaria e/o di quella delle eventuali successive proroghe. Per la rinnovazione del contratto alla prima scadenza, le parti fanno espresso riferimento a quanto previsto dagli articoli 28 e 29 della Legge 27 luglio 1978, n° 392.

3.2 La "*Conduttrice*" ha la facoltà di recedere dal contratto dandone comunicazione alla "*Locatrice*", mediante lettera raccomandata a.r. o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 – Corrispettivo della locazione –

4.1 Il corrispettivo annuo della locazione viene fissato in **Euro 7.800,00 (settemilaottocento/00)** – oltre I.V.A. nella misura di legge – da pagare in numero di **12 (dodici)** rate mensili anticipate da **Euro 650,00 (seicentocinquanta/00)** – oltre I.V.A. – ciascuna, entro il giorno cinque di ciascun mese presso il domicilio della "*Locatrice*" o tramite bonifico bancario presso l'Istituto di credito che la "*Locatrice*" medesima di riserva di indicare.

4.2 Viene espressamente convenuto che il corrispettivo della locazione con effetto e decorrenza dall'inizio del secondo anno locativo e cioè dal **1° maggio 2025**, sarà di anno in anno automaticamente aggiornato, senza quindi necessità della preventiva richiesta della "*parte locatrice*", e ciò in deroga a quanto previsto dall'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n° 392, in base alle variazioni del costo della vita, in misura pari al 75% di quella accertata dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, con riferimento al mese ed all'anno precedente (art. 32 Legge n° 392/1978, modificato con l'art. 1 – comma 9 – sexies – Legge n° 118/1985). L'aggiornamento ISTAT, dal 1 maggio 2025, sarà considerando l'indice ISTAT dell'anno precedente.

4.3 Oltre al corrispettivo della locazione come sopra convenuto la "*Conduttrice*" è tenuta anche al pagamento delle spese di riscaldamento, dei servizi generali e di tutte le spese condominiali afferenti l'immobile locato, nei limiti della relativa quota millesimale ed il tutto nei termini e con le modalità stabilite nei bilanci consuntivi. Il corrispettivo delle spese condominiali sarà soggetto ad IVA.

La quota dell'immobile utilizzata corrisponde a millesimi 320,24.

Poiché i locali affittati fanno parte di una unità immobiliare composta di n. 5 vani e n. 2 servizi e atrio in comune, dotata di un unico impianto di riscaldamento, le parti convengono che alla fornitura di riscaldamento centralizzata, il conduttore partecipa con 320,24 m.mi; se le stanze affittate sono in misura inferiore la spesa del riscaldamento verrà diviso in proporzione pro-quota tra le stanze affittate (con una quota fissa del 40% a carico del locatore per le stanze non occupate).

4.4 I termini di pagamento delle rate del corrispettivo della locazione e degli oneri accessori condominiali (riscaldamento, energia elettrica, pulizie, manutenzioni ordinarie, cc.) quali convenzionalmente stabiliti ai superiori punti 4.1) e 4.3) hanno carattere essenziale, sicché il mancato o ritardato pagamento di essi costituirà la "*Conduttrice*" in mora in ogni caso o con ogni conseguenza di legge e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate e/o degli oneri accessori.

Art. 5 – Migliorie ed addizioni –

La "conduttrice" non potrà eseguire migliorie, addizioni e/o modifiche alla consistenza immobiliare locata ed ai suoi impianti, senza il preventivo consenso scritto della "Locatrice". Tutte le migliorie e le addizioni eseguite dalla "Conduttrice" resteranno nella piena proprietà di quest'ultima, la quale avrà diritto di asportarle al termine della locazione a condizione che ciò non rechi danno od alterazione all'immobile.

Per quanto non asportabile e, comunque, per ogni altra miglioria e/o addizione, anche se autorizzata dalla "Locatrice" ed eseguita dalla "Conduttrice", quest'ultima non avrà diritto ad alcuna indennità a tale titolo e ciò in espressa deroga a quanto previsto dagli articoli 1952 e 1953 del Cod. Civ..

La "Locatrice", al termine della locazione, ed a suo insindacabile giudizio, avrà la facoltà di acquisire gratuitamente le migliorie e/o le addizioni, oppure chiedere la rimissione in pristino stato a cura e spese della "Conduttrice".

Art. 6 – Manutenzioni e riparazioni –

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, sono a carico della "Conduttrice" tutte le spese per l'ordinaria manutenzione, conservazione e riparazione degli immobili locati e dei suoi relativi impianti tecnologici.

Art. 7 – Sublocazione e cessione del contratto –

E' fatto espresso divieto alla "Conduttrice" di sublocare in tutto e/o in parte la consistenza immobiliare locata o di cedere a terzi il presente contratto senza il consenso scritto della "parte locatrice", salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n° 392/78.

Art. 8 – Obblighi e responsabilità della Conduttrice –

8.1 La "Conduttrice" dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti alla propria attività ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi svolge l'attività. La conduttrice provvederà eventualmente ad adeguare i locali e gli impianti alla normativa vigente per l'attività che andrà a svolgere.

8.2 La "Conduttrice" è costituita custode della consistenza immobiliare locata e si impegna al rispetto delle disposizioni di legge e dei regolamenti locali, nonché del "Regolamento di condominio", del quale dichiara di avere presa diretta visione e conoscenza, e sarà tenuta responsabile di tutti i danni che possono derivare alla "Locatrice" o a terzi, che siano riconducibili allo svolgimento della propria attività o che siano ad essa direttamente imputabili e dichiara di manlevare la "Locatrice" da ogni responsabilità per gli eventuali danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di vicini o di terzi e per qualsivoglia interruzione di servizi dello stabile. La "Locatrice" resta altresì, esonerata da ogni responsabilità per tutti i casi fortuiti e straordinari, in particolare per quelli causati da nubifragi, rotture e/o rigurgiti di fogne, tubazioni e scarichi in genere.

La "Conduttrice" si obbliga ad osservare ed a far osservare le regole di buon vicinato. La "Conduttrice" si impegna a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro

dell'edificio, a non esporre cartelli o insegne senza il preventivo consenso della proprietà e del condominio.

8.2 La "*Conduttrice*" si obbliga, per tutta la durata del contratto, ad adeguatamente assicurare con primaria compagnia l'immobili locato per i danni derivanti da scoppi, incendi, atti vandalici e responsabilità civile strettamente inerente alla proprietà locata e per un massimale pari all'attuale valore commerciale degli immobili locati: la polizza dovrà prevedere il vincolo a favore della "*Locatrice*".

Copia della polizza dovrà essere consegnata alla "*Locatrice*" entro i giorni 30 (trenta) dalla data di sottoscrizione del presente contratto e copia della quietanza del premio dovrà essere consegnata ogni anno entro i 10 (dieci) giorni dalla scadenza di pagamento del premio stesso.

8.3 Alla scadenza del termine contrattuale, od anche prima nel caso di risoluzione del contratto per qualsiasi motivo, la "*Conduttrice*" sarà tenuta alla riconsegna della consistenza immobiliare locata libera da persone e cose, nello stesso stato di come ricevuta, salvo il degrado dovuto all'uso.

8.4 La "*Locatrice*" potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare gli immobili locati e nel trimestre precedente la cessazione della locazione la "*Conduttrice*" dovrà lasciare visitare gli immobili ad eventuali potenziali nuovi conduttori.

Art. 9 – Deposito cauzionale / garanzie –

A garanzia della esatta osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute nel presente contratto, la "*Conduttrice*", ha già versato alla "*Locatrice*" a titolo di deposito cauzionale l'importo di **Euro 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00)** infruttifero di interessi. Ogni qualvolta, nel rispetto delle norme in materia, la "*Locatrice*" attiverà il deposito cauzionale, la "*Conduttrice*" dovrà impegnarsi a ricostituirlo per l'intero e/o per la parte utilizzata. Detta somma non potrà in ogni caso essere imputata in conto pigioni.

Art. 10 – Trattamento dati –

Le parti si autorizzano vicendevolmente, ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n° 196, al trattamento dei dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente rapporto di locazione.

Art. 11 – Spese e registrazione del contratto –

Ai sensi dell'art. 10 – comma 1 – lett. 8 del D.P.R. n° 633/72, così come modificato dall'art. 35, comma 8 del D.L. 4 luglio 2006 n° 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006, n° 248, la "*parte locatrice*" **espressamente dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto sul corrispettivo della presente locazione.**

L'imposta proporzionale di registro nonché l'imposta di bollo sono a carico delle parti in giusta metà tra loro.

La "*parte locatrice*" provvederà, nei termini di legge, alla registrazione del presente contratto ed agli adempimenti inerenti e conseguenti, ivi compreso quello del pagamento dell'imposta di registro sulla prima annualità e sulle annualità successive.

Art. 12 – Foro competente ed elezione di domicilio –

Per ogni controversia nascente o inerente al presente contratto sarà in via esclusiva competente il Foro di Venezia.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e giudiziari in genere, la "*parte locatrice*" elegge domicilio in Venezia-Mestre presso la propria sede legale, mentre la "*parte conduttrice*", sempre agli stessi effetti, elegge domicilio presso gli immobili locati.

Fatto, letto e sottoscritto

a Venezia-Mestre li 19/04/2024

Parte locatrice

F. To

Parte conduttrice

F. To

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di avere attentamente letto e di approvare specificatamente i seguenti articoli del suesteso contratto: identificazione degli immobili, artt. 2, 3, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 8 e 11.

Fatto, letto e sottoscritto

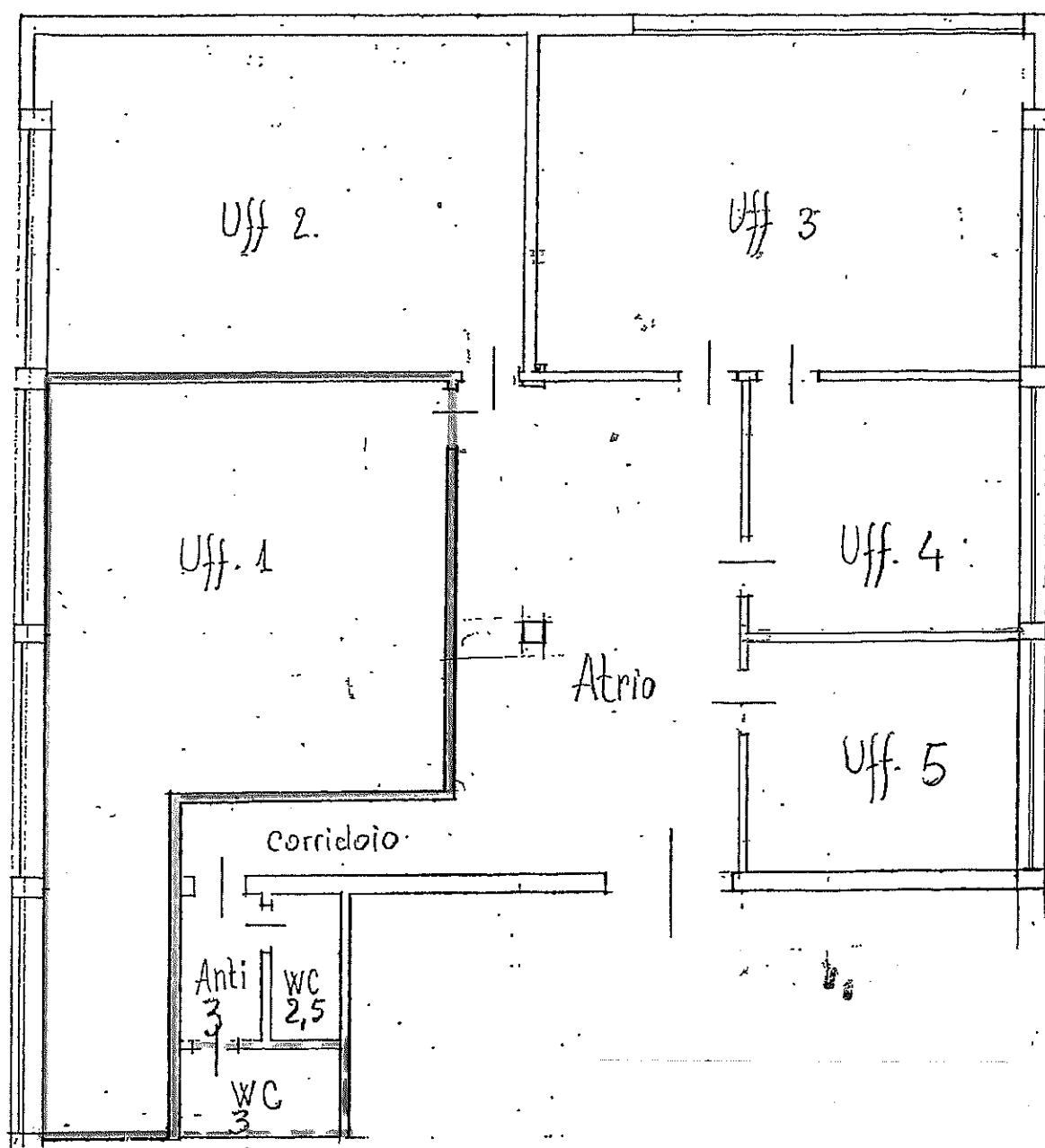
a Venezia-Mestre li 19/04/2024

Parte locatrice

F. To

Parte conduttrice

F. To



Stato di fatto 1:100