

## **1. CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

Con la presente scrittura privata la **società INCAT srl a socio unico**, con sede a TRENTO in via Gorizia 79, **P.IVA. 01181760222**, legale rappresentante BALZARINI LORIS C.F. **BLZLRS69P05A485L**

affitta

**al conduttore ORDINE DEI GEOLOGI del TRENTO ALTO ADIGE C.F.96024590224**, Via G.B.Trener, 8 38121 TRENTO, legale rappresentante il dott. Mirko Demozzi, C.F. l'unità immobiliare sita a Trento, in Via Brennero n°322 edificio A Torre nord, al terzo piano e composta da :ingresso,tre locali,servizi,ripostiglio e al piano terrazza due posti auto esterni, il tutto contraddistinto dalla **p.m. 230, ufficio e dalle pp.mm. 189 e 190 due posti auto scoperti siti al piano terrazza, della p.ed. 6127 Categ. A/10, in C.C. TRENTO.**

1) La locazione avrà la durata di anni **6 (sei)** e precisamente **dal 01.08.2019 al 31.07.2025** e sarà tacitamente rinnovata per altri sei anni, qualora nessuna delle parti ne dia comunicazione scritta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata. Il conduttore avrà la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata.

2) Il canone annuo della locazione è stabilito in **€ 11.400,00=(euro undicimilaquattrocento/00) ivati** da corrispondersi in rate mensili anticipate di **€ 950,00=(euro novecentocinquanta/00) ivati**, entro il giorno **6 (sei)** di ogni mese sulle coordinate bancarie **IBAN IT 60L0585601801083571107859** intestate al locatore.

- 3) Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura pari allo 0.75 delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- 4) Il mancato pagamento anche parziale della pigione entro 10 giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso-jure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni.
- 5) I locali si concedono per **uso ufficio** con possibilità di sublocazione o cessione anche parziale, resta il divieto al cambio di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli art. 34/35/37 e seguenti della L.392/1978, si dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che **non ha** contatti diretti con il pubblico.
- 6) Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era adibito ad uso **ufficio**.
- 7) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.
- 8) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore inoltre le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti della luce, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle

di pavimentazione. Il conduttore è obbligato ad effettuare manutenzione annuale della caldaia con verifica annuale dei fumi da un tecnico legalmente abilitato.

**9)** Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo accordo tra le parti.

**10)** Il conduttore esonera espressamente il locatore per ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto doloso o colposo o da omissione di altri condomini o inquilini dello stabile, di dipendenti del locatore, compreso il portiere, di terzi in genere, e segnatamente per furti.

**11)** L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure la sua risoluzione.

**12)** Per l'addebito del costo degli oneri accessori, specificatamente a carico del conduttore ai sensi dell'art. 9 della L. 392/78, si terrà conto del riparto delle spese preparato a cura dell'amministratore dell'immobile. Sono inoltre interamente a carico del conduttore la tassa comunale di smaltimento rifiuti e l'eventuale tassa passo carraio.

**13)** Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

**14)** Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 679/2016/EU).

**15)** Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa al

presente contratto Foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto.

**16)** Le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. Sono a totale carico del conduttore i bolli del presente contratto e i bolli delle quietanze.

**17)** A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dalla locazione e dell'obbligo del rilascio dell'immobile locato, il conduttore verserà un deposito cauzionale, pari a tre mensilità, del valore di **€2.850,00 (euro due mila ottocentocinquanta/00) ivate**, tramite bonifico bancario.

Alla cessazione per qualsiasi motivo del contratto, la cauzione dovrà essere restituita ad ogni fine liberatorio dal locatore al conduttore, entro il termine massimo di 30 giorni, previa riconsegna delle chiavi e conseguente verifica dello stato dell'immobile locato. Il locatore avrà la facoltà, prima della predetta restituzione, di soddisfarsi sul deposito cauzionale stesso nei limiti di quanto ancora eventualmente dovuto dal conduttore a qualsiasi titolo in base al contratto, ivi compresa la rifusione al locatore degli eventuali danni verificatesi, salvo ed impregiudicato il diritto al risarcimento dei maggiori danni e crediti che, per qualunque causa il locatore stesso potrà vantare nei confronti del conduttore. Il deposito cauzionale non produrrà interessi al momento della consegna.

**18)** Il locatore consegna al conduttore l'attestato di prestazione energetica , il cui contenuto è conosciuto ed accettato dalla parte conduttrice.

**19)** Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.

**Trento, li 01 agosto 2019**

IL CONDUTTORE

dott. geol. Mirko Demozzi



IL LOCATORE

A mente degli artt. 1341 e 1342 cod.civ, le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto nonchè i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18),19).

**Trento, li 01 agosto 2019**

IL CONDUTTORE

dott. geol. Mirko Demozzi



IL LOCATORE