

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE,  
ARTIGIANALE O INDUSTRIALE

ART. 27 L. 392/78

COLLEGIO IPASVI COMO			
ANNO	TIT. VIII	CLASSE 2	FASC.
10 GEN. 2017			
PROT. 51	ALL. N.	RPA	

A) LOCATORE: FONDAZIONE DI RELIGIONE "CENTRO SOCIO PASTORALE CARD. FERRARI" con sede in COMO (CO), VIALE CESARE BATTISTI 8, codice fiscale: 95062570130, partita i.v.a.: 02503490134 che interviene al presente atto a mezzo del suo rappresentante Sig.ra Laura Fontana nata a Como il 31/10/1954 e domiciliata in Como - via Morazzone n. 3 - codice fiscale: FNTLRA54R71C933U

B) CONDUTTORE: COLLEGIO IPASVI con sede in COMO (CO), VIA C. BATTISTI 8, codice fiscale: 80012980134, che interviene al presente atto a mezzo del suo legale rappresentante sig. Ronchetti Oreste nato il 28/01/1961 a Como (CO) e residente in Colverde (CO) - via Roma n. 195 - codice fiscale: RNCRST61A28C933P

C) OGGETTO DELLA LOCAZIONE: l'unità immobiliare sita in COMO (CO), VIA C. BATTISTI N. 8, piano S1-T1234, categoria catastale B/1, Rendita: 14369.14, Foglio: 8 Mappale: 4925 Subalterno: 1, Mq 15457.00; PARTE

oltre all'unità immobiliare sita in COMO (CO), VIA C. BATTISTI N. 8, categoria catastale B/1, Rendita: 14369.14, Foglio: 8 Mappale: 4955 Subalterno: 1, Mq 15457.00; PARTE

oltre all'unità immobiliare sita in COMO (CO), VIA C. BATTISTI N. 10, categoria catastale B/1, Foglio: 8 Mappale: 769 Subalterno: 704, Mq 15457.00; PARTE

oltre all'unità immobiliare sita in COMO (CO), VIA C. BATTISTI N. 8, categoria catastale B/1, Rendita: 14369.14, Foglio: 8 Mappale: W Subalterno: 1, Mq 15457.00; PARTE

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE LORDA DI MQ 73,31 AL PIANO PRIMO. COMPOSTA DA: N. 3 VANI USO UFFICIO.

D) DURATA DEL CONTRATTO: 6 anni, dal 01/01/2017 al 31/12/2022. Alla scadenza dei primi 6 (sei) anni, il contratto si rinnoverà per ulteriori 6 (sei) anni, salvo diniego di rinnovo esercitato dal Locatore per i motivi e con le modalità di cui all'art. 29, L. 392/78, mediante lettera raccomandata A.R., contenente la specificazione del motivo invocato, da recapitarsi al Conduttore almeno dodici mesi prima della scadenza. Alle scadenze successive il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni alle stesse condizioni qualora nessuna delle parti comunichi disdetta, mediante lettera raccomandata A.R., da recapitarsi almeno dodici mesi prima della scadenza. Il Conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al Locatore con preavviso di sei mesi. L'imposta di registro per anticipata risoluzione sarà a carico del Conduttore.

VISTO SI APPROVA  
Ufficio Amministrativo Diocesano  
Il Direttore



E) CANONE ANNUO: Euro 7500,00 + IVA (settemilacinquecento/00) da corrispondersi in 2 rate anticipate semestrali di Euro 3.750,00 + IVA alle seguenti scadenze: l'1 Gennaio, 1 Luglio, di ogni anno.

Il pagamento dovrà essere disponibile al domicilio del Locatore entro il termine di scadenza secondo le modalità dallo stesso impartite.

F) CAUZIONE: Euro ZERO.

**Le parti convengono e stipulano quanto segue:**

Art. 1 - Premessa: quanto sopra dichiarato e pattuito alle lettere da A) a F) è parte sostanziale ed integrante del presente contratto.

Art. 2 - Aggiornamento del canone: il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100 per cento della variazione del "costo della vita" registrato dall'ISTAT con riferimento al mese di NOVEMBRE. L'aumento si applicherà sul canone dovuto nell'anno precedente.

Art. 3 - Oneri accessori: costituiscono Oneri accessori a carico del Conduttore quelli individuati nella "Tabella di ripartizione Oneri accessori tra Proprietario e Conduttore" concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet Uniat, registrata all'Ufficio Registro Atti Privati di Roma, C/07288 in data 26 febbraio 1999, che le parti dichiarano di ben conoscere. Sono inoltre a carico del Conduttore le utenze, la tassa rifiuti.

Art. 4 - Inadempimento del Conduttore: il pagamento del canone e degli Oneri accessori non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, salvo ad esso il separato esercizio delle sue eventuali ragioni. Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza, ovvero il mancato pagamento degli Oneri accessori nel termine previsto quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, è causa espressa di risoluzione del contratto, senza bisogno di diffida ed indipendentemente dall'esistenza del deposito cauzionale.

Art. 5 - Interessi di mora: nel caso di ritardato pagamento, anche parziale, dei corrispettivi contrattualmente convenuti, saranno dovuti gli interessi di mora nella misura del tasso legale maggiorato di tre punti, salvo sempre il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto.

Art. 6 - Imputazione dei pagamenti: il Locatore, in deroga all'art. 1193 Cod. Civ., ha la facoltà di attribuire qualsiasi pagamento del Conduttore, indipendentemente da diverse indicazioni dello stesso, a quanto dovuto per il rimborso degli Oneri accessori.

Art. 7 - Uso dell'immobile: l'immobile in oggetto viene locato ad uso esclusivo di: UFFICIO. Il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Il mutamento, anche parziale, della destinazione sarà causa di risoluzione del contratto.

Art. 8 - Divieto di sublocazione: il Conduttore non può sublocare né cedere il contratto o concedere in comodato, né totalmente né parzialmente, l'immobile locato, salvo quanto previsto dalla legge. L'inadempienza a questa clausola sarà causa di risoluzione del contratto.

VISTO SI APPROVA  
Ufficio Amministrativo Diocesano  
Il Direttore  
DIOCESI  
COMO  
Grimoldi, 5 - COMO

Art. 9 - Esonero danni: il Locatore non risponde per danni diretti o indiretti agli enti locati e al contenuto degli stessi, causati da altri inquilini o da terzi. Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 Cod. Civ., il Conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni qualora dovesse risultare limitato l'uso e il godimento della cosa locata per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti allo stabile.

Art. 10 - Stato dei locali: il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buone condizioni, adatto all'uso convenuto e si obbliga a restituirlo al termine della locazione nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Se nel corso della locazione, da parte delle competenti autorità fossero richieste modifiche o aggiunte all'immobile o agli impianti, per adeguarli all'uso convenuto, l'onere dei relativi interventi dovrà essere a carico del Conduttore. Quando l'impianto di riscaldamento è autonomo, il Conduttore si assume gli oneri relativi alla conservazione in buono stato di efficienza dell'impianto stesso, provvedendo alle revisioni di legge e a tutte le sostituzioni delle parti destinate periodicamente a deteriorarsi. Con la consegna delle chiavi il Conduttore è costituito custode dell'immobile.

Art. 11 - Divieto di modifiche: il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali e agli impianti senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Tutte le opere, anche di miglioria, debbono rimanere a beneficio del Locatore senza alcun compenso, salvo che lo stesso preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato a cura e spese del Conduttore.

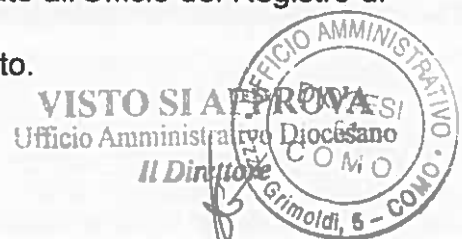
Art. 12 - Obbligo di visita: sei mesi prima della scadenza e in ogni tempo in caso di vendita o di necessità, previo avviso, il Conduttore dovrà lasciare visitare quanto locato. Ove il Conduttore ostacolasse gli accessi suddetti, il Locatore avrà facoltà di chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni.

Art. 13 - Regime della cauzione: a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore si impegna a versare, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, a titolo di cauzione al Locatore, che ne rilascerà separata quietanza, la somma di cui al punto F). Gli interessi legali sulla cauzione ovvero, ove essa sia versata su un libretto di risparmio, quelli effettivamente corrisposti dalla Banca al netto dei costi e delle spese, andranno ad integrare la cauzione stessa. In nessun caso il Conduttore potrà pretendere di accreditare l'importo della cauzione in conto canone o oneri accessori. La cauzione verrà restituita al Conduttore unitamente agli interessi fino ad allora maturati, ove alla riconsegna dell'immobile, sia accertata la mancanza di danni diversi dal normale deperimento d'uso e previo perfetto adempimento di tutte le obbligazioni di cui al presente contratto.

Art. 14 - Assicurazione: il Conduttore si impegna a stipulare per tutta la durata del contratto idonea Polizza contro il rischio di incendio, comprensiva della garanzia ricorso vicini e/o terzi, dandone copia al Locatore.

Art. 15 - Regolamento dello stabile: il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare il "Regolamento della casa" approvato dal Consiglio dell'Associazione della Proprietà Edilizia di Como in data 8.04.02, registrato all'Ufficio del Registro di Como in data 17.04.02 al n. 2847.

L'inadempienza sarà causa della risoluzione del contratto.



Art. 16 - Clausola penale: dalla data di cessazione del presente contratto sino al giorno della riconsegna dell'immobile il Conduttore, oltre al pagamento del canone, dovrà corrispondere, a titolo di penale, una maggiorazione del 20% sull'ultimo canone dovuto. E' fatta salva la risarcibilità dell'ulteriore danno.

Art. 17 - Diritto di riservatezza: con riferimento a quanto disposto dal D.L. 30.6.2003 N. 196, il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Art. 18 - Elezione di domicilio: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti giudiziari, il Conduttore elegge domicilio nei locali oggetto della locazione.

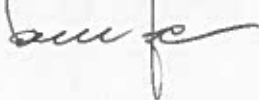
Art. 19 - Modifiche del contratto: qualunque modifica del presente contratto non potrà avvenire e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

Art. 20 - Spese: le spese del presente contratto, comprese le spese di bollo anche per il rilascio delle quietanze, sono a totale carico del Conduttore, esclusa l'imposta di registro a carico delle parti in ragione di metà.  
Il presente contratto è soggetto a regime IVA.

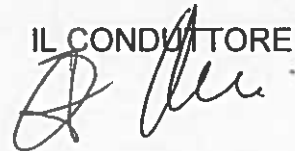
Art. 21 - Ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. n. 24/2006, art. 25 e D.G.R. n. 8745/2008, art. 9, il Locatore consegna al Conduttore l'attestato di certificazione energetica registrato il 26/08/2013 con codice identificativo 13075 - 001644 / 13. La sottoscrizione del presente da parte del Conduttore vale quale conferma dell'intervenuta ricezione.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.  
li, 28/11/2016

IL LOCATORE

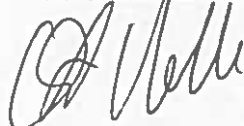


IL CONDUTTORE



Il sottoscritto Conduttore dichiara di approvare tutte le clausole sopra esposte ed ai sensi degli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ., dichiara di approvare espressamente le disposizioni dei seguenti articoli da considerarsi essenziali al contratto: D) Durata del contratto; 3) Oneri accessori; 4) Inadempimento del Conduttore; 5) Interessi di mora; 6) Imputazione dei pagamenti; 7) Uso dell'immobile; 8) Divieto di sublocazione; 9) Esonero danni; 11) Divieto di modifiche; 14) Assicurazione; 16) Clausola penale; 17) Diritto di riservatezza; 18) Elezione di domicilio.

IL CONDUTTORE



VISTO SI APPROVA  
Ufficio Amministrativo Diocesano

Il Direttore

Luigi Pavesi

COMO - 7 DIC. 2016



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di SARONNO  
Codice Identificativo del contratto TN616T005401000VD

In data 23/12/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 16122312041547202 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da 95062570130 e trasmessa da  
STUDIO FIGINI OMBRETTA SRL

Il contratto e' stato registrato il 23/12/2016 al n. 005401-serie 3T  
e codice identificativo TN616T005401000VD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : 12242  
Durata dal 01/01/2017 al 31/12/2022 Data di stipula 28/11/2016  
Importo del canone 7.500,00 n.pagine 8 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

\_\_N.\_\_ CODICE FISCALE \_\_RUOLO\_\_ N. \_\_CODICE FISCALE\_\_ \_\_RUOLO\_\_  
001\_95062570130 \_\_A\_\_ 001\_80012980134 \_\_B\_\_  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 150,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. B1 Rendita cat.	14369,14	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di COMO		Prov. CO
VIA C. BATTISTI 8		
-N.progr. 002 Categoria cat. B1 Rendita cat.	14369,14	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di COMO		Prov. CO
VIA C. BATTISTI 8		
-N.progr. 003 Categoria cat. B1 Rendita cat.	0,00	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di COMO		Prov. CO
VIA C. BATTISTI 10		
-N.progr. 004 Categoria cat. B1 Rendita cat.	14369,14	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di COMO		Prov. CO
VIA C. BATTISTI 8		

Li, 23/12/2016