

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

L'anno 2004 a questo di del mese di aprile, in Pisa, stesso la sede della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pisa, posta in Piazza Vittorio Emanuele II n. 5 - Palazzo Affari, con la presente scrittura privata, da valere e tenere come pubblico strumento

TRA

la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pisa (part. IVA 00924980501 e Cod. Fisc. 80000430506) nella persona del Dott. Pierfrancesco Pacini Presidente pro tempore della Camera di Commercio di Pisa, da una parte, in prosieguo denominata locatrice,

E

Il Collegio dei Periti Commerciali e dei Periti Commercialisti della provincia di Pisa (Cod. Fisc. 80004580504) nella persona del Rag. Giovanni Del Chicca Presidente pro tempore, l'Ordine dei Dottori Commercialisti della provincia di Pisa (Cod. Fisc. 80011210509) nella persona del Dott. Alessandro Bandini Presidente pro tempore, l'Ordine dei Consulenti del Lavoro della provincia di Pisa (Cod. Fisc. 80011090505) nella persona del Rag. Fulvio Morelli Presidente pro tempore, in prosieguo denominati "parte conduttrice",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'unità immobiliare sita in Pisa, con accesso dal civico n. 3 di Piazza Vittorio Emanuele II, della superficie di circa metri quadrati 315, n. 10 vani adibiti ad uso ufficio al piano quarto del Palazzo Affari. L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto al foglio n.124, particella n. 587 sub. 37.

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività quale sede: del Collegio dei Ragionieri, dell'Ordine dei Dottori

Commercialisti e dell'Ordine dei Consulenti del Lavoro della provincia di Pisa.
Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto.

4) La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 1° maggio 2004 e termine al

30 aprile 2010. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi

-mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta

inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con

ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si

rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno

essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima

espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei

locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 15

(quindici) - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione

pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre

ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un

sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo,

comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte

locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € 45.549,00 annui lordi

imposta, da pagarsi in rate mensili di € 3.795,75 entro il giorno 15 di ciascun mese, a

mezzo bonifico bancario sul conto bancario di tesoreria della Camera di Commercio

di Pisa al momento intrattenuto presso la Cassa di Risparmio di Pisa n. 105 cod. Abi

6255 cod. Cab 14011.

Il canone così corrisposto sarà automaticamente aggiornato ai sensi di quanto disposto dall'art. 32 della legge 392/78, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% della variazione in aumento verificatasi nell'anno precedente ed accertata dall'ISTAT in riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. In ogni caso, laddove dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia razionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin da ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, nonché tutte le spese condominiali ordinarie. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice dovesse anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essere da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 15 (quindici) del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

La parte conduttrice si impegna a costituire la somma di € 7.591,50, pari a due mensilità di canone, a titolo di deposito cauzionale a garanzia della buona conservazione del bene locato e dell'osservanza dei patti del presente contratto. Detto deposito è regolato dagli artt. 11 e 41 della legge n. 392/78 e sarà costituito su libretto di risparmio nominativo vincolato alla Camera di Commercio di Pisa. Tale somma non potrà essere restituita fino alla effettiva riconsegna dell'immobile locato, salvo gli eventuali conguagli; non potrà mai essere imputata da parte della conduttrice a paga ventennale dell'ultimo periodo o comunque di uno qualsiasi dei canoni,

3



durante il rapporto di locazione.

(6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

(7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

(8) La parte conduttrice prende in locazione gli ambienti nello stato in cui si trovano, e dichiara di assumere a proprio carico i lavori necessari per la messa a norma degli impianti e/o per eventuali modifiche di natura edilizia (come lo spostamento di alcune pareti divisorie e l'eventuale costruzione di un doppio servizio) sempre previa acquisizione di eventuali autorizzazioni da parte degli enti competenti, come per legge.

La Camera di Commercio si impegna a dotare gli ambienti di un impianto di climatizzazione (lavori già previsti nel "piano previsionale triennale dei lavori").

Inoltre la parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice o a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare imitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

9) La parte conduttrice dichiara di aver preso visione della cosa locata e di trovarla adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spesa e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiarerà di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione, impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso.

12) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivare loro da fatto doloso o colposo o di terzi dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.



13) Successivamente alla disdetta, o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

14) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al saggio d'interesse del principale strumento di finanziamento della Banca centrale europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di sette punti percentuali. Il saggio di riferimento in vigore il primo giorno lavorativo della Banca centrale europea del semestre in questione si applica per i successivi sei mesi.

15) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed infine ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, commessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giurisdizionale, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei locato, e, per il caso che essa in seguito più non lo

detenga, elegge domicilio presso la sede del Collegio dei Ragionieri e dei Periti Commerciali della provincia di Pisa, quale risultante nella circostanza indicata.

17) Le spese del presente contratto e l'imposta di registrazione sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

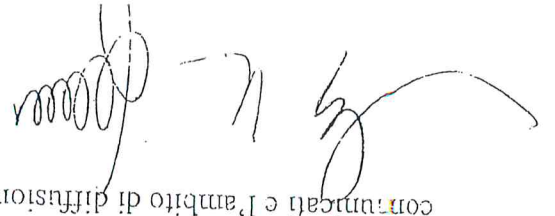
18) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

19) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

20) Le parti concordano di definire amichevolmente qualsiasi vertenza che possa nascere dalla interpretazione del presente contratto. Nel caso in cui non sia possibile raggiungere in questo modo l'accordo, tutte le controversie derivanti dall'interpretazione, esecuzione, risoluzione e validità del presente contratto saranno devolute alla decisione di un arbitro da nominarsi in conformità alle regole di procedura del Regolamento arbitrale della Camera di Commercio di Pisa, che le parti sin d'ora dichiarano espressamente di conoscere e di accettare. L'arbitro deciderà secondo equità, procedendo secondo le norme del codice di procedura civile.

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviavano a quanto disposto dalla legge 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

22) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13



della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in

Pisa il

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 (clausola aggiornamento di indice più favorevole) 6 e 7; (clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9, 10 e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 14 (penale ed interessi di mora); 15 (imputazione nei pagamenti); 16 (elezione di domicilio); 20 (definizione delle vertenze).

Redatto, confermato e sottoscritto in

Pisa il

CAMERA DI COMMERCIO DI PISA
Il Presidente pro tempore
Dott. Pierfrancesco Pacini

COLLEGIO DEI RAGIONIERI della provincia di Pisa
Il Presidente pro tempore
Rag. Giovanni Del Chicca

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI della provincia di Pisa
Il Presidente pro tempore
Dott. Alessandro Bandini

ORDINE DEI CONSULENTI DEL LAVORO della provincia di Pisa

Il Presidente pro tempore
Rag. Fulvio Morelli