

N. 0000539 Prot  
del 16/11/16



### CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

La Immobiliare Semplice s.r.l., in persona del rappresentante legale pro tempore, P.I. 09361220966, con sede legale in Milano P.zza San Babila n. 4, *Comune di Milano Di Falco LUANA*)  
Di seguito denominata: LOCATORE

CONCEDE IN LOCAZIONE A  
CONSIGLIO NOTARILE di PAVIA, con sede in Pavia, Strada Nuova n. 134, C.F. 80016550180, in persona del suo Presidente dott. **ROBERTO BORRÀ**  
Di seguito denominata: CONDUTTORE

#### PREMESSO CHE:

- Con atto notarile del 3.5.2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 4.5.2016 al n. 6701 serie 1 T la società Faro s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore concedeva in locazione a Immobiliare Semplice s.r.l., nella persona del legale rappresentante pro tempore, locali ad uso ufficio al catasto fabbricati sez A foglio 4 mapp. 77 sub. 35 P.1 -S1 zc 1 Cat A/10 cl. 5 vani RC € 1673,32 (certificazione energetica n. 18110 - 001070/11 registrata l'11.4.2011) con facoltà di sublocare a terzi

#### LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

##### Articolo 1

Oggetto della locazione è una unità immobiliare sita in Pavia, Corso Strada Nuova 134, posta al piano primo e composta da tre locali più servizi censiti al NCEU di Pavia al Foglio 4 sezione A mappale 77 subalterno 35

Le parti espressamente acconsentono alla sosta di una autovettura nel primo cortile.

##### Articolo 2

La durata del presente contratto di locazione è convenuta ed accettata in anni sei, più precisamente decorrenti dal 01.10.2016 sino al 30.09.2022.

Decorsi i primi 6 anni qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non sia data formale disdetta mediante invio di lettera raccomandata A/R, esso si intende rinnovato per un eguale periodo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, 7 comma, legge 392/1978, il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R da inviarsi al locatore almeno 12 (dodici) mesi prima.

##### Articolo 3

Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in complessivi Euro 15.000,00 Iva esclusa, da pagarsi - in quattro rate trimestrali anticipate, ciascuna dell'importo pari ad Euro 3.750,00 I.V.A. esclusa - alternativamente a mani presso il domicilio del locatore, oppure a mezzo bonifico bancario presso la Banca che il locatore si riserva di comunicare in seguito.

##### Articolo 4

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

##### Articolo 5

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

##### Articolo 6

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Ai fini e per gli effetti degli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile non verrà utilizzato per attività che comporta contatti con il pubblico.

*Stefano Guarnieri*

#### Articolo 7

Il Consiglio Notarile 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 nel medesimo stato.

Ogni aggiunta ed ogni altra innovazione che si renderà necessaria eseguire in corso della locazione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali, non potrà essere fatta dal Consiglio Notarile, senza il preventivo consenso scritto della società proprietaria. Tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria prima della loro esecuzione dovranno essere sottoposte all'approvazione della società locatrice.

In caso di esecuzione, le opere eseguite rimarranno acquisite a parte locatrice al termine della locazione, senza diritto a compenso alcuno, derogando espressamente le parti alle disposizioni degli artt. 1592-1593 c.c.

In ogni caso restano a carico del Consiglio Notarile tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, riscaldamento, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

#### Articolo 8

Il Consiglio Notarile esonera espressamente la società locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

#### Articolo 9

La società locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

#### Articolo 10

L'inadempienza da parte del Consiglio Notarile di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione previa intimazione ad adempiere in un termine minimo di 15 giorni a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Oltre a quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 392/1978, costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c. il mancato adempimento degli obblighi contrattuali ed in particolare. a) il mancato pagamento del canone, b) il cambiamento della destinazione d'uso della cosa locata, c) ogni altro caso previsto dalla legge e/o dal contratto.

#### Articolo 11

Tutte le spese del presente contratto, nonché le tasse, imposte di bollo e di registro, se dovute, sono a carico della società locatrice e del Consiglio Notarile in parti uguali compresa la registrazione del presente contratto.

#### Articolo 12

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.

Per quanto non previsto nella presente scrittura si rinvia alle norme applicabili in materia.

#### Articolo 13

Ogni variazione ed eventuali patti aggiunti del presente contratto dovranno risultare da atto scritto.

#### Articolo 14

Il Conduttore si impegna a stipulare per l'intera durata della locazione polizza assicurativa contro i danni da incendio e verso terzi.

#### Articolo 15

Il Consiglio Notarile si impegna a posizionare un contatore d'acqua nel luogo indicato dal locatore.

#### Articolo 16

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Nel caso in cui il locatore decidesse di trasferire l'intero immobile in blocco si impegnerà a darne formale comunicazione al conduttore, il quale rinuncia sin da ora espressamente all'esercizio del diritto di prelazione.

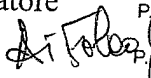
Il Consiglio Notarile elegge domicilio, ad ogni effetto di legge, presso i locali oggetto del presente contratto di locazione.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 196/2003 la parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile e/o a terzi per gli adempimenti riguardanti il rapporto locativo o, comunque ad esso collegati.


Il conduttore dichiara di ricevere tutte le informazioni relative alla Certificazione Energetica dell'edificio e dichiara di aver ricevuto copia dell'attestato ACE rilasciato dalla Geom. Veronica Avvento numero protocollo 18110-001070/11 registrato l'11.04.2011 classe G.

Pavia, 30.9.2016

Il locatore  
IMMOBILIARE SEMPLICE S.R.L.  
P.za San Babila, 4/A  
20122 MILANO  
P.C.F. 09361220966



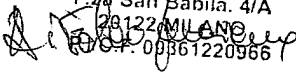
Il conduttore



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 c.c. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato in ogni loro parte tutte le clausole del presente contratto, ed in particolare gli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16.

Pavia 30.9.2016

Il locatore  
IMMOBILIARE SEMPLICE S.R.L.  
P.za San Babila, 4/A  
20122 MILANO  
P.C.F. 09361220966



Il conduttore



3T REGISTRATO A PAVIA ADDI 20 OTT. 2016  
AL N. 8318 ATTI PRIVATI 16055  
(Centosessanta / 50)

IL FUNZIONARIO DELEGATO

IL FUNZIONARIO

P. Giorgi



**Registrazione contratto di locazione/affitto**

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 28/10/2016, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TNZ, serie 3T, numero 8318

**Codice Identificativo del Contratto:** TNZ16T0083180000F

**DATI GENERALI DEL CONTRATTO**

*Tipologia:* S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

*Durata:* dal 01/10/2016 al 30/09/2022 – *Data di stipula:* 30/09/2016

*Importo del canone:* 15.000,00

*Richiedente la registrazione:* 09361220966

**PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)**

Locatori	
09361220966	

Conduuttori	
80016550180	

**DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)**

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
G388	U	I	A	4	77	35	

*Imposta di registro:* 160,50

*Imposta di Bollo:* 0,00

*Altre imposte:* 0,00

*Sanzioni:* 0,00

*Interessi:* 0,00

*Modalità di pagamento:*

## ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/10/2017 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 30/09/2022 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it). In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.