

28 MARZO 2012

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE

CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO

ALL'IVA

Tra la società ZANGHIERI & BACCENETTI SRL con sede legale in Via
Giovanni XXIII 15/D - 28845 Domodossola (VB), Codice Fiscale
02217620034 in persona del Suo Amministratore Unico

_____, di seguito denominata parte locatrice,

e l'Azienda Sanitaria Locale VCO di Omegna, con sede legale in Via
Mazzini n. 117, 28887 Omegna (VB) P.I.: 00634880033 in persona del legale
rappresentante,

_____, che

dichiara di agire in nome e per conto della A.S.L. VCO di Omegna, di
seguito denominata parte conduttrice;

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. La Società ZANGHIERI & BECCENETTI SRL concede in locazione
alla Azienda A.S.L. VCO di Omegna l'immobile di proprietà sito in
Domodossola (Vb) Regione Nosere censito al N.C.E.U. del Comune
di Domodossola al Foglio 63 mapp 818 sub. 5, composto da
capannone di mq. 214.50 al piano terra, meglio identificati nella
planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "A".



2. La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° Aprile 2012 e scadenza 31 Marzo 2018. E' concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato, prima della scadenza del presente contratto ed in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R., da inviarsi presso la sede della Società ZANGHIERI & BACCENETTI SRL in Via Giovanni XXIII 15/D – 28845 Domodossola. Ai sensi dell'art.35, comma 9 e 10 del Decreto Legge 223/06 che modifica l'art.10, primo comma, numeri 8), e 8-ter), del DPR 633/72 e gli articoli: 5 comma 2, 40 comma 1 e art. 5 della Tariffa parte prima, comma 1 del DPR n.131/86, il locatore esercita l'opzione per l'imposizione ad IVA della locazione.
3. Il canone di locazione è pattuito in € 7.500,00 (euro settemilacinquecento) oltre ad IVA di legge annuali, da corrispondersi al domicilio del locatore in 2 eguali rate semestrali anticipate di € 3.750,00 (euro tremilasettecentocinquanta) oltre ad IVA di legge scadenti il giorno 10 del primo semestre di riferimento, da pagarsi sul Conto corrente Bancario intestato a ZANGHIERI & BACCENETTI SRL.

Le parti convengono che il canone venga annualmente ed automaticamente aggiornato a decorrere dalla seconda annualità in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT al mese di marzo dell'anno precedente. Sui bollettini bancari di versamento

dovrà essere indicato dettagliatamente il periodo a cui la somma versata si riferisce.

4. Il Locatore si impegna a consegnare al Conduttore le certificazioni impiantistiche di “conformità” o “rispondenza”, a norma di legge. Con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore prende atto che l’articolo 11, comma 2, del D.P.R. 26.08.1993 n. 412 stabilisce che: “Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell’occupante, a qualsiasi titolo, dell’unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell’occupazione, alla figura del proprietario, nell’onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all’esercizio, alla manutenzione dell’impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al comma 12 dell’anzidetto D.P.R.”.
5. Il Locatore si impegna ad attivarsi al fine della voltura ed eventuale accensione di nuovi contratti di intestazione presso gli Enti erogatori delle utenze di riscaldamento, energia elettrica, acqua potabile, telefonia a favore dell’ASL VCO.
6. L’immobile è ad esclusivo uso di archivio e/o uffici, con divieto al conduttore di mutare anche solo in parte e anche solo temporaneamente tale uso. E’ vietata la sublocazione, sia totale che parziale, e la concessione a terzi dell’utilizzo di tutti o parte dei locali e/o delle aree, anche gratuitamente, senza il consenso scritto del locatore.

7. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge ed al domicilio del locatore, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 Codice Civile.
8. Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; migliorie e/o addizioni che comunque rimarranno di proprietà del locatore senza diritto ad indennizzo alcuno per il conduttore; non può sovraccaricare i solai; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc.
9. Durante la locazione, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato, per contestarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile il conduttore si obbliga di consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, in giorni ed orari da concordare.
10. Il conduttore dichiara di aver visitato i locali, di averli trovati in buono stato e di accettarli nello stato in cui essi si trovano, senza

pretendere modifiche o lavori. Esso è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo deperimento d'uso. In caso contrario, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

11. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, ed al pagamento dell'Imposta annuale di registro, nei termini di legge, dandone notizia al Conduttore. Questi rimborserà la quota di sua spettanza. L'imposta di registro (1%) da versare annualmente all'Agenzia delle Entrate ed i costi di registrazione del presente contratto gravano sulle due parti, in misura pari al 50% ciascuna.

12. Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente in via esclusiva sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

13. Nel caso di alienazione dell'immobile locato ZANGHIERI & BACCENETTI SRL si impegna a comunicare al Conduttore le generalità della subentrante parte locatrice, successione contrattuale alla quale il Conduttore presta, fin d'ora, ampio ed illimitato consenso rinunciando a qualsivoglia eccezione o opposizione.

Per ZANGHIERI & BACCENETTI SRL

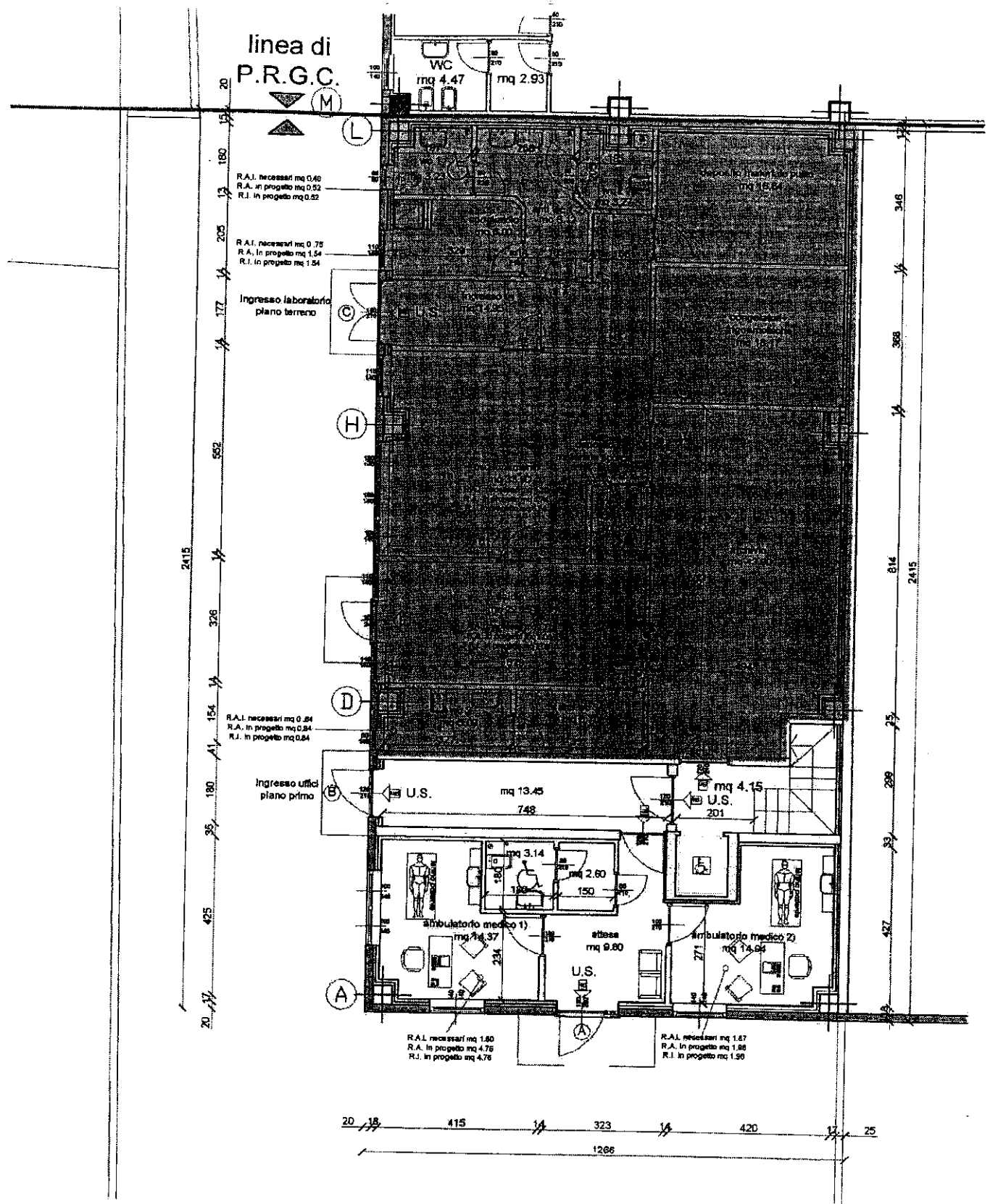
Per ASL VCO

A norma degli artt. 1341 e 1342 Cod. civ. si dichiara di approvare specificamente le clausole contenute nei patti n. 6 (divieto di mutare la destinazione e di sublocazione); n. 7 (clausola risolutiva espressa); n. 8

(divieto di migliorie e addizioni senza consenso, nonché disciplina delle
stesse); n.12 (deroga alla competenza territoriale Ago).

Data

Per ASL VCO



linea di
P.R.G.C.

WC mq 4.47
mq 2.93

R.A.I. necessari mq 0.46
R.A. in progetto mq 0.52
R.I. in progetto mq 0.22

R.A.I. necessari mq 0.75
R.A. in progetto mq 1.54
R.I. in progetto mq 1.94

Ingresso laboratorio
piano terreno

R.A.I. necessari mq 0.24
R.A. in progetto mq 0.24
R.I. in progetto mq 0.24

Ingresso uffici
piano primo

U.S. mq 13.45
748

U.S. mq 4.15
201

ambulatorio medico 1)
mq 74.37

attesa mq 9.80

ambulatorio medico 2)
mq 14.94

R.A.I. necessari mq 1.80
R.A. in progetto mq 4.76
R.I. in progetto mq 4.76

R.A.I. necessari mq 1.67
R.A. in progetto mq 1.86
R.I. in progetto mq 1.90

2415
180
160
205
177
552
326
154
180
35
425
20

346
368
814
2415
289
33
427

20 18 415 323 420 25
1266

mq214.50

PIANTA PIANO TERRENO
scala 1/100