

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE - NON ABITATIVO -

Con la presente scrittura privata redatta in due copie originali, il Signor ADAMINO VENTURI, nato a Castel D'Azzano (VR) il 24 febbraio 1946, C.F. **VNTDMN46B24C078W**, identificato con Patente di guida n. U135W4173H emessa dal MIT-UCO in data 01 marzo 2024, non in proprio ma in qualità di amministratore unico della società **VENTURI E C. S.R.L.** con sede a Verona, via Teatro Ristori n. 10, capitale sociale € 52.000 (Euro cinquantaduemila/00) interamente versato, con Codice Fiscale/P.IVA **02781010232**, indirizzo PEC venturiec@pec.it, in appresso denominato "Locatore"

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Signor ANDREA AUGUSTO TASINATO nato a Monselice (PD) il 1 settembre 1968 e C.F. **TSNNRG68P01F382A**, identificato con CIE n. CA70808TM emessa dal comune di Monselice in data 16 settembre 2024 non in proprio ma in qualità Rappresentante dell'Impresa, con pieni poteri di firma, **CONSORZIO ENERGIA VENETO IN SIGLA CEV** con sede in Verona, via Pacinotti 4/B, Codice Fiscale/P.IVA **03274810237**, indirizzo PEC info@pec.consorziocev.it, in appresso denominato "Conduttore", insieme al Locatore denominati anche "Parti", la seguente unità immobiliare sita in **Verona, via Pacinotti n 4/B**, il tutto come meglio risulta dalla planimetria allegata al presente contratto, "allegato A", **identificata alla Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Verona Foglio 349, Part 150, Sub 256, Z.C. 3, Cl. 2, Cat C/3, con. 268 mq, Rendita € 982,71**

Alle seguenti condizioni:

- 1 - La locazione avrà **durata di anni 6 con decorrenza dal 01 gennaio 2025 al 31 dicembre 2031** e si rinnova tacitamente una sola volta per altri anni 6 (sei) qualora nessuna delle Parti comunichi disdetta all'altra almeno mesi 12 (dodici) prima tramite l'invio di una PEC ai rispettivi indirizzi salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 28, L. n. 392/78. Ai sensi dell'art. 27 comma 7, L. 392/78, viene espressamente convenuto a favore del Conduttore la facoltà di recesso anticipato in qualunque momento. **Il recesso anticipato dovrà avvenire mediante invio di PEC all'indirizzo del Locatore almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione**, il tutto senza alcun onere a carico di Parte Conduttrice.
- 2 - **Il prezzo della locazione e' stabilito in € 19.200,00 (euro diciannovemiladuecento virgola zero zero) annue oltre I.V.A.** da pagarsi in **rate mensili anticipate di € 1.600,00 (euro milleseicento virgola zero zero)** ciascuna oltre I.V.A. **entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese**, termine perentorio, con bonifico bancario da eseguirsi presso banca BCC VENETA all'IBAN n. **IT 68 X 08807 11701 000000003613 BIC ICRAITRRBSG** intestato al Locatore.
- 3 - Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verra' aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 4 - **Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto** e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 5 - **I locali si concedono come laboratorio ad uso ufficio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione.** Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L.392/1978.
- 6 - Le Parti dichiarano che l'immobile viene consegnato arredato, il tutto come da elenco mobilio già ricevuto dal Conduttore e descritto "Allegato C" nel precedente contratto firmato in data 1 luglio 2016 tra il Consorzio CEV e la Rivendel Consulting SL e registrato Agenzia Verona 1 data 08 luglio 2016 al

VENTURI E C. S.R.L.

Firmato digitalmente da: ANDREA
AUGUSTO TASINATO
Data: 10/01/2025 15:17:45

n. 007663-serie 3T e codice identificativo T6H16TT007663000MD. A garanzia dell'utilizzo del mobilio, viene oggi rinnovato che il Conduttore ha già consegnato la somma di € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento virgola zero zero) a titolo di deposito cauzionale. Al termine della locazione, dopo aver constatato il buon stato del mobilio salvo l'eventuale usura, tale somma verrà restituita senza interessi di sorta.

7 - Il Locatore dichiara che l'immobile e' in regola con le norme edilizie e urbanistiche essendo stato edificato con regolare concessione edilizia.

8 - Il Conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato in normale stato di conservazione e di manutenzione ed adatto alle proprie esigenze. Il Conduttore accetta inoltre che ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potra' essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Restano inoltre a carico del Conduttore, a norma dell'art. 1609 C.C., le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

9 - Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilita' 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. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e verso terzi del danni causati per colpa sua da spargimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

10 - Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai 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.

11 - Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12 - Si intendono a carico del Conduttore le spese condominiali, nei termini previsti dall'art. 9, L. 392/78, e di riscaldamento.

13 - Le riparazioni tutte, di cui all'art. 1609 del c.c. sono a carico del Conduttore; qualora questi non vi provveda tempestivamente, il Locatore si sostituirà al Conduttore, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore. La Parte Locatrice potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo alla Conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 (venti) giorni, derogando così espressamente al disposto dell'art. 1584 c.c.

14 - Il Locatore, previo preavviso, potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

15 - L'inadempienza da parte del Conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di anche una sola rata mensile del canone di locazione, produrrà la risoluzione di diritto del contratto.

16 - Viene oggi rinnovato, senza interessi legali, **il deposito cauzionale della somma di € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**, già versato come descritto nel precedente contratto firmato in data 1 luglio 2016 tra il Consorzio CEV e la Rivendel Consulting SL e registrato Agenzia Verona 1 data 08 luglio 2016 al n. 007663-serie 3T e codice identificativo T6H16TT007663000MD, dal Conduttore al Locatore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformita' alle vigenti leggi e che non


VENTURI & C. S.R.L.

2/3

Firmato digitalmente da: ANDREA
AUGUSTO TASINATO
Data: 10/01/2025 15:17:46

potra' essere mai imputata in conto canone; tale garanzia varrà sino a sessanta giorni dopo la scadenza della locazione e sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali accertato l'adempimento di tutte le obbligazioni previste dal contratto e dalla Legge, a mezzo di verbale in contraddittorio tra le parti ovvero in sede di Accertamento Tecnico Preventivo. A richiesta di una delle parti **il deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e in caso di utilizzo totale e/o parziale del deposito cauzionale in pendenza di contratto la parte conduttrice si obbliga a ripristinare, nel termine perentorio di giorni 10 (dieci) dalla richiesta, l'intera originaria cauzione fino alla concorrenza della somma di euro 4.800,00.**

17 - Per tutti gli effetti anche esecutivi del contratto, il Conduttore elegge domicilio nei locali affittati, quantunque non più' ritenuti, ed in via sussidiaria presso il portiere dello stabile.

18 - Le spese del presente contratto e delle eventuali innovazioni nonché' delle quietanze e relative tasse sono a carico del Conduttore e del Locatore nella misura fissata dalla Legge.

19 - 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 locazioni, in quanto applicabili.

20 - La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore; il Conduttore si impegna a rimborsare la quota di sua spettanza entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta del Locatore.

21- Il Conduttore dà atto di avere ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica del bene locato, **A.P.E n. 145799-2004 del 21 novembre 2024 redatta dal geometra Salvagno Ferruccio.**

22- Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE (GDPR) n. 2016/679 **le Parti autorizzano il trattamento reciproco dei dati personali per tutti gli incumbenti che derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto di locazione.**

Le clausole sono state oggetto di espressa trattativa tra le parti.

Verona, li' 01 gennaio 2025

Il Locatore

VENTURI E C. S.R.L.

Il Conduttore

Firmato digitalmente da: ANDREA AUGUSTO
TASINATO
Data: 10/01/2025 15:17:47

Le parti, previa lettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 C.C., i seguenti articoli del presente contratto: 1 (durata del contratto); 2 (importo della locazione); 4 (puntuale pagamento del canone di affitto); 5 (uso dei locali); 8 (ristrutturazioni e modifiche dell'immobile); 9 (esonero da responsabilità del Locatore e assicurazioni); 12 (spese condominiali); 16 (deposito cauzionale); 17 (elezione di domicilio); 21 (attestato prestazione energetica) e 22 (privacy).

Verona, li' 01 gennaio 2025

Il Locatore

VENTURI E C. S.R.L.

Il Conduttore

Firmato digitalmente da: ANDREA AUGUSTO
TASINATO
Data: 10/01/2025 15:17:47

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0019742 del 14/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Antonio Pacinotti

civ. 4/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 349

Particella: 150

Subalterno: 256

Compilata da:
Salvagno Ferruccio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 1736

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

VENTURI E C. S.R.L.

Firmato digitalmente da:
ANDREA AUGUSTO TASINATO
Data: 10/01/2025 15:20:42

