Cassa Nazionale
del Notariato
N. 0003096
16/03/2015

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Col presente atto, valido nelle forme di legge, tra la CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO, c.f.80052310580 rappresentata dal Dottor DANILO LOMBARDI, nella sua qualità di Direttore Generale, domiciliato per la carica in Roma, Via Flaminia n. 160 e il conduttore **CONSIGLIO NOTARILE di BELLUNO** codice fiscale 93002380256 rappresentato dal Notaio, Maurizio Malvagna nella sua qualità di Presidente *pro -tempore*

premesso

- che la Cassa Nazionale del Notariato è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Belluno, Via J. Tasso, 3, ubicata al piano primo, distinto in catasto al foglio 71, particella 1028, sub 18, acquistata con atto Notaio Domenico Grasso, al fine di destinarla ad uso uffici del Consiglio Notarile di Belluno;
- che con contratto 1° dicembre 2012 il Consiglio Notarile sottoscrisse il relativo contratto di locazione per la durata di nove anni + nove e per il canone annuo di € 10.750,00 al lordo dell'abbattimento;
- che con nota del 16 maggio 2013 il Consiglio Notarile vista la necessità di eseguire ingenti opere manutentive ed il mancato godimento del bene, chiese la risoluzione del predetto contratto, l'esecuzione dei necessari lavori di ristrutturazione ed il conseguente esonero dal pagamento dei canoni dovuti;
- che con delibera n. 512 del 12 dicembre 2013 il Comitato Esecutivo della Cassa Nazionale del Notariato accolse le istanze del Consiglio autorizzando la risoluzione del contratto del 1° dicembre 2012,

pronunciandosi sula richiesta dei lavori di ristrutturazione;

- successivamente, con delibera n. 287 del 3 luglio 2014 il Comitato Esecutivo autorizzò la stipula del contratto di locazione con decorrenza dal primo giorno del primo mese successivo alla data di ultimazione dei lavori, eseguiti a cura e spesa della proprietà per un canone incrementato del 4% della spesa affrontata dalla Cassa per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, al lordo dell'abbattimento del 25% riconosciuto ai Consigli Notarili;

- che in data 12 gennaio 2015 constatata l'ultimazione dei lavori appaltati dalla Cassa Nazionale del Notariato, il tecnico incaricato dalla Cassa ha redatto il verbale di constatazione prodromico alla locazione immettendo il Consiglio Notarile di Belluno nella detenzione del bene con decorrenza 1° gennaio 2015;

- che, sulla base del Regolamento per la concessione di facilitazioni o di contributi per il pagamento dei canoni di locazione degli immobili destinati a sede dei Consigli Notarili predisposto ai sensi dell'articolo 5 lettera "e" dello Statuto della Cassa, l'ammontare della riduzione del predetto canone di locazione è stata determinata per il presente anno (giusta delibera adottata dal Consiglio di Amministrazione il 30 gennaio 2015) nella misura del 25% sull'entità del canone come sopra stabilito;

- che pertanto il canone di Euro 12.682,59 calcolato sulla base del 5% del prezzo di acquisto, maggiorato del 4% della spesa affrontata dalla Cassa a titolo di esecuzione dei lavori, viene ridotto per il primo anno di locazione da oggi nella misura del 25% e quindi resta fissato nell'importo

di Euro 9.511,94 annuo;

- che la riduzione del canone come revisionato ai sensi dell'articolo 14 del presente contratto potrà, alla scadenza di ogni anno di locazione, essere modificata sulla base della delibera che annualmente verrà adottata dal Consiglio di Amministrazione della Cassa ai sensi del citato Regolamento;

- che tale modifica verrà comunicata dalla Cassa Nazionale del Notariato al Consiglio Notarile con raccomandata a.r. entro un mese dall'approvazione della detta delibera;

- che la decorrenza della modifica avrà effetto dal primo mese successivo a ciascuna scadenza annuale del canone di locazione;

CIÒ PREMESSO, DA FORMARE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE CONTRATTO I SOTTOSCRITTI CONVENGONO QUANTO APPRESSO:

1° - La Cassa Nazionale del Notariato concede in locazione al CONSIGLIO NOTARILE DI BELLUNO che accetta, l'appartamento sito in BELLUNO, Via Jacopo Tasso, 3 piano primo composto da ingresso, disimpegno, sala archivio, sala riunioni, sala consiglio, segreteria, anti bagno e bagno il tutto meglio descritto nelle premesse e nella planimetria allegata (foglio 71, particella 1028, sub 18 cat. A/10 rendita € 1.745,62).

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, prende atto che il bene oggetto della locazione rientra nella classe energetica "G" come riportato nell'atto di compravendita del 10 luglio 2012 Rep. n. 30.187 Rac. n. 8.371.

2° - La locazione ha durata di 9 (nove) anni a cominciare dal giorno

1° gennaio 2015 per finire con il 31 dicembre 2024.

3° - Il canone stabilito, giuste le risultanze di cui alle premesse, è ridotto per il primo anno da Euro 12.682,59 ad Euro 9.511,94 (novemilacinquecentoundici/94), e cioè nella misura del 25 %, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 2.377,99 (duemilatrecentosettantasette/99) ciascuna mediante gli appositi moduli forniti dalla Cassa e pagabili presso qualsiasi sportello bancario o ufficio postale, entro e non oltre il giorno 5 del primo mese di ciascun trimestre.

La modifica della percentuale di abbattimento verrà comunicata al Consiglio Notarile conduttore secondo la modalità riportata nelle premesse e la decorrenza avrà luogo nel rispetto di quanto indicato nelle premesse stesse; in caso di mancata comunicazione il canone si intenderà ridotto nella misura dell'anno precedente.

4° - Il solo fatto del mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorso il termine di cui all'art. 3, costituisce, senz'altro, l'inquilino in mora, in ogni caso e qualunque ne sia la causa, con la conseguente facoltà per la Cassa di risolvere il presente contratto a spese del medesimo. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo ad essa il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

5° - L'inquilino dichiara di aver visitato i locali locatigli e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato di manutenzione, adatti all'uso convenuto, compresi gli impianti idrico-igienici e di prenderne consegna,

ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi.

6° - L'immobile viene locato per essere destinato ad uso Sede del Consiglio Notarile;

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile, o di cedere ad altri il suo contratto, sotto qualsiasi forma, senza l'assenso scritto della Cassa, ad eccezione di organismi del Notariato.

L'inadempienza a quanto stabilito ai commi precedenti, darà facoltà alla Cassa di chiedere la risoluzione del contratto, salvo il diritto di richiedere maggiori danni.

7° - L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali, compresi gli impianti idrico-sanitari, del gas, della luce e del riscaldamento, senza il preventivo consenso scritto della Cassa e, comunque, in ossequio alle disposizioni della legge n. 46/90 e successive modificazioni. Tutto quanto egli facesse, senza detto preventivo consenso, rimarrà a beneficio della locatrice senza alcun compenso, a meno che essa stessa non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a spese del conduttore. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 DPR 26/08/93 N. 412 e successive modificazioni, il conduttore si impegna sotto la propria responsabilità, ad effettuare le verifiche e ad attendere agli adempimenti richiesti dalle predette prescrizioni.

8° - Espressamente si conviene che gli interventi di manutenzione ordinaria e le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. sono a carico dell'inquilino. Non provvedendovi quest'ultimo, la Cassa, previa visita a mezzo di un suo delegato, le farà eseguire a spese del conduttore stesso.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danno o rimborso di spese; sarà in ogni tempo permesso ad un delegato della Cassa di accedere nelle unità locate e di farvi eseguire, sia all'interno che all'esterno, tutte le riparazioni che si rendessero necessarie. In deroga all'art. 1584 c.c., si conviene che, ove anche le opere di cui sopra durassero oltre i 20 giorni, il conduttore non avrà diritto a compenso o a diminuzione della pigione; solo se tali opere impedissero assolutamente l'uso ed il godimento della cosa locata, per un periodo di tempo superiore ai 20 giorni, l'inquilino potrà richiedere la risoluzione del contratto, senza diritto a risarcimento di danni.

9° - Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra disdetta, a mezzo biglietto postale raccomandato con avviso di ricevimento, consegnato alla posta diciotto mesi prima della scadenza della locazione, il contratto s'intenderà rinnovato per altri nove anni e così di seguito, salvo quanto previsto dal II comma art. 28 L. 392/78.

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore riconsegnerà a persona delegata dalla Cassa, tutti i locali in buono stato di manutenzione.

10° - L'inquilino è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la Cassa da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero pervenire da fatto doloso o colposo di altri inquilini, di dipendenti della Cassa, compreso il portiere, o di terzi in genere, tranne che non vi concorra colpa grave e manifesta da parte della locatrice.

11° - A tutti gli effetti del presente contratto l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali da lui condotti.

12° - Le quote delle spese di amministrazione (portiere, luce, scale, servizio ascensore e varie) nonchè di acqua e riscaldamento saranno, per l'intera durata della locazione e sue eventuali proroghe, a carico del conduttore, che si impegna a versarle direttamente all'amministratore dello stabile. A suo carico saranno altresì le spese del presente contratto ed eventuali rinnovazioni, quelle di registrazione nella misura del 50% ed altre imposte, quelle relative alla consegna e riconsegna dell'immobile locato, nonché ogni altra spesa connessa e dipendente.

13° - Il conduttore dichiara di accettare, fin d'ora tutte le norme del regolamento interno dello stabile. L'inosservanza di tali norme, se contestate per due volte con biglietto postale raccomandato con avviso di ricevimento, darà diritto alla Cassa di richiedere la risoluzione del contratto, con ampie riserve di ogni azione per gli eventuali danni.

14° - Il canone di locazione - senza tener conto della riduzione, ma comprensivo degli incrementi ISTAT annualmente già maturati - sarà soggetto senza necessità della preventiva richiesta ad aggiornamento ogni anno ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della legge n. 392/78 e successive modificazioni. La riduzione percentuale verrà quindi determinata tenendo conto delle risultanze della revisione come sopra effettuata.

15° - Il mancato pagamento del canone e delle spese accessorie entro il termine di cui all'art. 3 costituisce senz'altro il conduttore in mora con obbligo di corrispondere alla locatrice gli interessi moratori sulle somme dovute al tasso legale maggiorato di tre punti.

16° - Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti espressamente si conviene che è competente il Tribunale del luogo in cui

CONSIGLIO NOTARILE DELLA LIGURIA

CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO

si trova la cosa locata, ai sensi dell'art. 447 bis cpc.

Data 24-02-2015

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di aver letti gli artt. 3 (canone di locazione) - 4 (pagamento del canone) - 6 (uso e divieto di sub-locazione) - 7 (modifiche ed innovazioni) - 8 (manutenzione straordinaria e riparazioni) - 12 (spese amministrazione, acqua e riscaldamento) - 13 (regolamento condominiale) - 14 (aggiornamento ISTAT) - 15 (interessi moratori) del presente contratto e di approvarli tutti specificatamente ed incondizionatamente.

Data 24.02.2015 IL CONDUTTORE

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 25/03/2015 alle ore 09:31 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 15032509311317780 il file
BELLUNO_0_RLI12_dcm.ccf
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : 80052310580
denominazione : CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 278,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 25/03/2015

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

Ufficio territoriale di ROMA 1 - TRASTEVERE
Codice Identificativo del contratto TJN15T006685000UC

In data 25/03/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 15032509311317780 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da 80052310580

Il contratto e' stato registrato il 25/03/2015 al n. 006685-serie 3T e codice identificativo TJN15T006685000UC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : BELLUNO
Durata dal 01/01/2015 al 31/12/2023 Data di stipula 24/02/2015
Importo del canone 9.511,94 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	80052310580	A	001	93002380256	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro	190,00	Imposta di bollo	64,00
Sanzioni registro	23,00	Sanzioni bollo	0,00
Interessi	1,00		

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 1745,62
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di BELLUNO Prov. BL
VIA JACOPO TASSO 3

Li, 25/03/2015

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 15032509311317780
NOME DEL FILE : BELLUNO_0_RLI12_dcm.ccf
TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	80052310580	----------