

CONTRATTO DI LOCAZIONE



Con la presente scrittura privata tra le parti:

- FEDERFARMA UDINE Associazione Friulana dei Titolari di Farmacia con sede in Udine, via Divisione Julia n. 30, codice fiscale 80009570302, nella persona del suo legale rappresentante dott.ssa Forgiarini Alessandra, nata a Udine (UD) il 20 luglio 1962, residente in Codroipo (UD), via 4 novembre n. 3, codice fiscale FRG LSN 62L60 L4830, di seguito denominato LOCATORE;

- ORDINE DEI FARMACISTI DELLA PROVINCIA DI UDINE con sede in Udine, Via Divisione Julia n.30, codice fiscale 80009590300 nella persona del suo legale rappresentante dott. Favero Michele, nato a Udine il 17 luglio 1959, residente in Campofornido (UD), via delle Robinie n. 16, codice fiscale FVR MHL 59L17 L483F, di seguito denominato CONDUTTORE;

premessi che

- Federfarma Udine è proprietaria dei locali costituiti da uffici al secondo piano del fabbricato sito in Udine, via Divisione Julia n. 30, come da atto di compravendita rogito Notaio Paolo Alberto Amodio, Rep. n. 163294, censito al catasto fabbricati come segue:

- f. 33, n. 1142, sub. 10, z.c. 1, cat. A/10, cl. 4, vani 13,5;

- è intenzione di Federfarma Udine concedere in locazione all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Udine parte dei locali sopra identificati, di cui uno ad uso esclusivo da adibire ad ufficio di Presidenza, e gli altri in uso comune, per le strette necessità collegate ai propri fini istituzionali;

- è intenzione dell'Ordine dei farmacisti della Provincia di Udine ricevere in locazione i suddetti locali;

tanto premesso e ritenuto parte integrante del presente atto

si conviene e si stipula

quanto segue:

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, i locali, così come identificati in separata planimetria – con identificazione dei locali concessi in locazione e dei locali ad uso comune –, da adibire ad uso ufficio di Presidenza e gli altri per gli usi derivanti dalle proprie attività istituzionali, così come previste dal proprio statuto.
2. La durata della locazione viene concordata in 6 (sei) anni, a partire dal 01.01.2009 e con prima scadenza al 31.12.2014. A tale data la locazione si intenderà tacitamente rinnovata per ulteriori 6 (sei) anni qualora non venga



data disdetta da una delle parti ai sensi di legge con lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

E' data facoltà al Conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno 3 (tre) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata A.R.

3. Il canone di locazione viene fissato di comune accordo nella somma di Euro 6.000,00 (seimila/00) annui da pagarsi in due rate semestrali di pari importo, entro il giorno 15 del mese di giugno ed entro il giorno 15 del mese di dicembre di ogni anno.

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà 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 e impiegati, con riferimento alla data del 31 gennaio ogni anno.

Per quanto concerne gli oneri accessori, comprensivi delle spese condominiali, in considerazione della facoltà da parte del Locatore di utilizzare esso stesso l'immobile, saranno ripartiti nella misura del 60% a carico del Locatore e del 40% a carico del Conduttore, previa esibizione da parte del Locatore dei documenti giustificativi gli oneri medesimi.

4. Il Conduttore userà i locali concessi in locazione in funzione della propria attività per il solo uso previsto dal proprio statuto.

E' espressamente vietata qualsiasi variazione anche parziale di destinazione o uso dei locali locati e la sublocazione. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra, concordata tra le parti, dovrà risultare da atto scritto.

5. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.
6. Il Conduttore dichiara di riconoscere i locali idonei al proprio uso e di prenderli in consegna, ad ogni effetto di legge, con la firma, del presente atto. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and diagonal strokes, located on the right side of the page.

7. Sono a carico della parte conduttrice tutte le spese ed opere relative all'ordinaria gestione e manutenzione dei locali concessi in locazione, salvo quegli oneri accessori la cui ripartizione è stata regolamentata all'art. 3 del presente contratto.
8. Il recesso o disdetta del Locatore, l'inadempimento da parte del Conduttore di una o più clausole del presente contratto sono disciplinati dalla Legge 27.07.1978 n. 392 e successive modificazioni.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare dal fatto od omissione dei propri collaboratori e dipendenti, nonché degli utenti dei vari servizi e comunque della gestione dei locali ed impianti.

9. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto sì che, per atto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole stesse dà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto.
10. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.
11. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Conduttore e il Locatore circa la validità, l'efficacia, l'interpretazione e/o l'applicazione del contratto, o comunque in qualsiasi modo collegate ad esso, saranno deferite alla decisione di un collegio arbitrale composto da tre arbitri da nominarsi in conformità del Regolamento della Camera Arbitrale di Udine presso la C.C.I.A.A. di Udine, che le parti espressamente dichiarano di conoscere e accettare, con particolare riferimento, ma non limitatamente, alle modalità di designazione degli arbitri. Il collegio deciderà in via irrituale, secondo equità. Le parti si impegnano a dare pronta e puntuale esecuzione alla decisione degli arbitri che sin d'ora riconoscono come espressione della loro stessa volontà contrattuale. Per le controversie non compromettibili in arbitri, il Foro esclusivo sarà quello di Udine.

12. Le imposte per la registrazione del presente contratto così come quelle per le rinnovazioni dello stesso, sono a carico dei contraenti in parti uguali.
13. Per quanto non previsto si fa espresso riferimento alla normativa vigente, in particolare alle norme del Codice Civile, alla legge del 27.07.1978 n. 392 e successive modificazioni ed alle leggi speciali in materia di locazione.

A handwritten signature in black ink, consisting of several sharp, angular strokes, located on the right side of the page.

A norma degli artt. 1341-1342 del C.C. le parti di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nella presente scrittura, ritenute essenziali, dichiarano di approvarle, espressamente reietta fin d'ora ogni eccezione reciproca.

Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione .

Per il presente contratto e relativamente all'imposta di registro, viene richiesta la tassazione su base annua, ai sensi dell'art. 17, 3° comma del D.P.R. 131/1986.

Letto, confermato e sottoscritto in Udine, li 28 dicembre 2008.

Per il Locatore

Federfarma Udine
Forgiarini dr.ssa Alessandra

Per il Conduttore

Ordine dei farmacisti della Prov. di Udine
Favero dr. Michele

Il Conduttore approva espressamente, a norma dell'art. 1341 del Codice civile, i seguenti articoli del presente contratto:

l'art. 3 – rivalutazione del canone e ripartizione oneri accessori –

l'art. 4 – divieto di cambio di destinazione e di sublocazione –

l'art. 8 – recesso e responsabilità -

l'art. 9 – unicità delle clausole –

l'art. 10 – forma scritta delle modifiche –

l'art. 11 – clausola arbitrale –

Per il Conduttore

Favero dr. Michele



REGISTRATO a UDINE il 19 MAR 2009
AL N° 2771 SERIE 3 - PRIVATI N.A.
Liquidati Euro 136,40 (centotrenta e sei/40)

IL DIRETTORE





**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

UniCredit Banca S.p.A.

2. DELEGA IRREVOCABILE A

AGENZIA/UFFICIO

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

DATI ANAGRAFICI

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

4. FEDERFARMA UDINE

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

UDINE

U D

8 0 0 0 9 5 7 0 3 0 2

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

5. ORDINE FARMACISTI PROVINCIA

DI UDINE

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

UDINE

U D

8 0 0 0 9 5 9 0 3 0 0

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (*)

8. CONTENZIOSO

R P

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

8 3 1

codice

sub. codice (*)

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

6 7 1 T

8,40

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

8,40

EURO (lettere)

OTTO/40

ESTREMI DEL VERSAMENTO

(DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE)

| DATA | CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE | |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------|
| | AZIENDA | CAB/SPORTELLO |
| giorno 19 mese MAR. anno 2009 | 7008 | 12314 |





PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

| SERIE | NUMERO | DATA | TRIBUTI | IMPORTI | RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTATO e/o RELATIVI IMPORTI | | |
|--------|--------|------|--|---------|--|--------|---------|
| | | | | | SERIE | NUMERO | DATA |
| | | | REGISTRO ALTRO ERARIO INVIM ALTRE AZIENDE | | DA | A | IMPORTO |
| TOTALE | | | | | | | |

IMPORTO VERSATO

CODICE UFFICIO: _____

Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, e C: SÌ NO

L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE: _____

L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE: _____

DA INVIARE ALLA ANAGRAFE TRIBUTARIA (Barrare la casella che non interessa): SÌ NO

QUADRO A

ALL'UFFICIO: **REGISTRO DI UDINE** Foglio N. _____ La richiesta si compone di N. **1** fogli

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **FORGIARINI ALESSANDRA** DATA DI STIPULA: **28/12/2008** N. DI REPERTORIO: _____

NATURA DELL'ATTO: **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

QUADRO B - SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI IMMEDIATI DELL'ATTO

| | | |
|---|---|---|
| N. ORD. 1 | CODICE FISCALE 810009570302 | COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE FEDERFARMA UDINE |
| NOME | COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA | PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO |
| DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE 33100 UDINE | PROVINCIA UD VIA O PIAZZA VIA DIVISIONE JULIA | N. CIVICO 30 |
| N. ORD. 2 | CODICE FISCALE 810009590300 | COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE ORDINE FARMACISTI PROVINCIA DI UDINE |
| NOME | COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA | PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO |
| DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE 33100 UDINE | PROVINCIA UD VIA O PIAZZA VIA DIVISIONE JULIA | N. CIVICO 30 |
| N. ORD. | CODICE FISCALE | COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE |
| NOME | COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA | PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO |
| DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE | PROVINCIA VIA O PIAZZA | N. CIVICO |
| N. ORD. | CODICE FISCALE | COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE |
| NOME | COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA | PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO |
| DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE | PROVINCIA VIA O PIAZZA | N. CIVICO |
| N. ORD. | CODICE FISCALE | COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE |
| NOME | COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA | PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO |
| DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE | PROVINCIA VIA O PIAZZA | N. CIVICO |

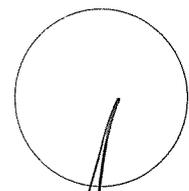
QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO

| CODICE NEGOZIO | (1) | (2) | (3) | VALORI | DANTI CAUSA | AVENTI CAUSA |
|----------------|-----|-----|-----|--------|-------------|--------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

TOTALE

- (1) Barrare se soggetto a IVA
- (2) Barrare a fronte di agevolazioni
- (3) Barrare se con effetti sospesi o non definitivo

Sigillo notarile o timbro dell'Ufficio cui è adetto l'Ufficiale rogante



Firma del richiedente la registrazione