

OK

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE n. 0000005972

Con la presente scrittura privata la "Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri" - Ente di diritto privato - con sede in Roma (Roma), Lungotevere A. da Brescia C.F. 80032590582, nella persona del suo legale rappresentante Geom. Diego Buono, Presidente del Consiglio di Amministrazione, appresso denominato anche "Locatore",

CONCEDE IN LOCAZIONE A:

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI con sede in Via Guglielmi 29 05100 Terni (TR) con P.I. 80004830552 nella persona del suo rappresentante legale Geom. Diomedei Alberto nato a Terni (TR) il 07/05/1959 C.F. DMDLRT59E07L117L, appresso denominato "CONDUTTORE", che accetta l'unità immobiliare codice:

Codice Interno	Proprietà	Cat.	Classe	Sez.	Foglio	Partic.	Sub	Cons.	Rendita
0099 01 SU 001 05	TR020099001	A10	3		115	567	33	8,00	€ 3.408,62
0099 01 SU 001 09	TR020099002	C06	10		115	567	64	13,00	€ 63,11
Sita in: Via Guglielmi 29 05100 Terni (TR)									

Per la stipula del presente contratto le parti di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria, dichiarando che i patti di cui ai successivi articoli rispondono pienamente allo spirito delle leggi vigenti in materia di locazioni.

ART. 1 - Durata della locazione e riconduzione

La locazione avrà durata di anni 6 a decorrere dal giorno 01/10/2019 con scadenza al giorno 30/09/2025 e si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di anni 6 qualora, 6 mesi prima della scadenza non venga inviata disdetta da una delle parti mediante lettera raccomandata.

Art. 2 - Destinazione dei locali - Licenza di esercizio

L'unità immobiliare concessa in locazione deve essere destinata ad esclusivo uso di UFFICIO. Qualsiasi, anche parziale, mutamento di destinazione è tassativamente vietato, con diritto del LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi di legge, oltre al risarcimento dei danni. Il CONDUTTORE assume a suo carico, l'onere di ottenere il rilascio o il rinnovo della licenza di esercizio e di qualsiasi altra prescritta autorizzazione da parte delle Pubbliche Autorità, esonerando espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità ed onere per l'eventuale mancata concessione della licenza e delle autorizzazioni di cui sopra. IL CONDUTTORE esonera, altresì il LOCATORE da ogni responsabilità ed onere per eventuali prescrizioni, che al fine di cui sopra, dovessero essere dettate dalle Pubbliche Autorità.

Art. 3 - Canone di locazione

Il canone di locazione viene stabilito dalle parti in annui € 16.000,00 (sedicimila/00) ripartito in 12 rate da € 1.333,33 (milletrecentotrentatre/33) da pagarsi con cadenza MENSILE (Anticipata) in rate scadenti il giorno 5 del primo mese di riferimento. Si precisa che la consegna dell'immobile avverrà con la sottoscrizione del relativo verbale.

Art. 4 - Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale dovrà essere di importo pari a € 0

Art. 5 - Aggiornamento del canone

Il canone di cui all'art. 3 verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 1.9 - sexies della legge 5/4/1985 n. 118 e ss.mm.ii.

Art. 6 - Pagamenti, clausola penali interessi moratori

Il versamento dei canoni di locazione ed oneri accessori di cui al successivo art. 7, nella loro intera misura dovrà essere effettuato solo ed unicamente per mezzo dei bollettini (M.A.V.) inviati periodicamente a cura del LOCATORE, ogni disguido conseguente all'utilizzazione di mezzi di pagamento diversi da quello indicato ricadrà nella responsabilità del CONDUTTORE. Tuttavia, la mancata ricezione degli stessi non esonera il CONDUTTORE dal pagamento dei corrispettivi che pertanto, dovrà provvedere alla corresponsione del canone dovuto mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri L.P. IBAN IT31A0569603211000068100X10.

In caso di ritardo nel pagamento sarà applicato sulle somme insolute, senza necessità di messa in mora, una penalità pari al 5% dell'ammontare complessivo della morosità; sui pagamenti dei corrispettivi di godimento non effettuati alle scadenze previste, sarà operato l'addebito degli interessi per il ritardato pagamento al tasso legale vigente, fatti salvi i maggiori danni provocati e il diritto del LOCATORE alla risoluzione del contratto a danno e spese del CONDUTTORE ai sensi di legge. Il pagamento del canone di locazione, o quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non può essere sospeso o ritardato per nessun motivo, sia pure per pretese, eccezioni o inadempimenti contestate dal CONDUTTORE.

Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta, né possono opporsi in autocompensazione eventuali crediti che a qualsiasi titolo il CONDUTTORE possa vantare nei confronti del LOCATORE. Eventuali pretese del CONDUTTORE dovranno essere fatte valere separatamente.

Art. 7 - Oneri ed accessori

Il CONDUTTORE è tenuto al pagamento delle spese che il LOCATORE sostiene per gli oneri accessori precisati nell'art. 9 della legge 392 del 27 luglio 1978, ivi compreso il riscaldamento e raffrescamento ed i consumi d'acqua ove previsti sulla base di apposita tabella millesimale e lettura dei contatori se presenti nell'immobile.



Gli oneri accessori alla locazione di cui al presente contratto vengono ripartiti in base alla tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat registrata il 30 aprile 2014 a Roma (agenzia Entrate, ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3)

Art. 8 - Divieto di sublocazione, comodato o cessione

Il CONDUTTORE non può sublocare né concedere in uso totalmente o parzialmente l'unità locata, né cedere il contratto di locazione pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c., salvo il diritto del LOCATORE al risarcimento degli eventuali danni.

Art. 9 - Uso della facciata dell'immobile

L'uso della facciata esterna dell'immobile rimane riservato al LOCATORE. Ogni eventuale installazione di targhe, insegne, tende e similari sia sulla facciata che in altre parti comuni dell'immobile, deve essere convenuta con il LOCATORE e dallo stesso autorizzato con lettera.

Art. 10 - Stato locativo

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali concessi in locazione ed i relativi impianti e di averli trovati in buono stato di manutenzione e idonei all'uso convenuto, nonché esenti da vizi palesi che ne diminuiscano la idoneità stessa. La presa in consegna avverrà ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, come da redigendo separato verbale, con il quale il CONDUTTORE esonera il LOCATORE da ogni responsabilità per vizi palesi.

La riconsegna delle unità immobiliari da parte del CONDUTTORE al termine della locazione, sarà liberatoria per il CONDUTTORE stesso solo se preceduta da apposito verbale firmato dalle parti in contraddittorio.

Art. 11 - Uso disciplinare della cosa locata - Innovazioni e migliorie

Il CONDUTTORE si impegna a mantenere i locali in buono stato locativo eseguendo tutti i lavori necessari a conservarli allo scopo.

Il CONDUTTORE non potrà apportare miglioramenti od addizioni alle unità immobiliari locare, né ai loro impianti, né eseguire opere che interessino direttamente o indirettamente le strutture dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del LOCATORE. Per gli uni e per le altre egli non avrà diritto ad alcuna indennità anche se vi è stato il consenso del LOCATORE, il quale avrà diritto di ritenersi gratuitamente al termine della locazione, qualora non preferisca la riduzione in pristino a spese del CONDUTTORE.

Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del CONDUTTORE. Agli effetti del privilegio di legge, il CONDUTTORE dichiara espressamente che i mobili introdotti o da introdurre nei locali affittati sono di sua piena ed esclusiva proprietà. Il CONDUTTORE si obbliga a mantenere i carichi dei solai entro i limiti consentiti.

Art. 12 - Divieti

E' fatto divieto al CONDUTTORE di occupare con materiali o oggetti vari, anche solo temporaneamente, le parti di uso comune nonché di costruire o comunque porre in essere opere o manufatti di qualsiasi natura, o installare infissi o antenne radio o TV senza il preventivo assenso del LOCATORE così come è fatto espresso divieto al CONDUTTORE di compiere atti od omissioni che possano recare disturbo molestia o danno alla proprietà ai coinquilini e a terzi.

Art. 13 - Manutenzione e riparazioni

Sono a carico del CONDUTTORE tutte le riparazioni di piccola manutenzione relative ai locali ed agli impianti, nonché quelle di straordinaria manutenzione derivata dalla mancata e/o insufficiente manutenzione ordinaria.

Il CONDUTTORE provvederà per l'esecuzione di quanto sopra, a sue spese, alle riparazioni e alle sostituzioni totali o parziali resesi necessarie per qualsiasi causa, alla periodica manutenzione dei rivestimenti delle pareti, dei soffitti e dei pavimenti, alla disinfezione e disinfestazione dei locali ed alla manutenzione di tutti gli impianti. È inoltre espressamente pattuito, a parziale deroga dell'art. 1576 C.C. che sono a carico del CONDUTTORE le riparazioni di manutenzione ordinaria inerenti ai serramenti.

In caso di inadempienza al predetto obbligo il LOCATORE potrà sostituirsi al CONDUTTORE nell'esecuzione della piccola manutenzione, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 30 giorni dalla richiesta.

Il LOCATORE è comunque esonerato da ogni responsabilità per i danni che dall'inadempimento del predetto obbligo derivassero agli altri inquilini od a terzi.

Il LOCATORE avrà diritto in qualunque tempo a far eseguire costruzioni, riparazioni migliorie e ispezioni tanto nei locali concessi in locazione quanto nell'intero immobile, senza che il CONDUTTORE possa ostacolarlo, ritardarlo od avanzare qualsiasi pretesa.

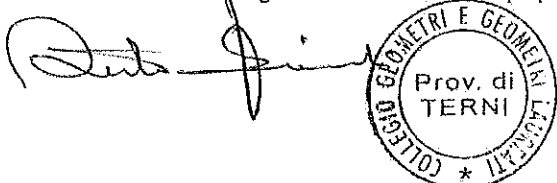
Art. 14 - Esonero da responsabilità

Il CONDUTTORE è costituito custode delle unità immobiliari locare ed esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti, della società stessa, di altri inquilini o di terzi in genere nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto.

Il LOCATORE è esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale sospensione dei servizi. Il LOCATORE resta altresì espressamente esonerato da ogni responsabilità per tutti i casi fortuiti, ordinari e straordinari ed in particolare per quelli causati da infiltrazioni d'acqua anche piovana, dal trasudato d'umidità da nubifragi, allagamenti, rotture e rigurgiti di fogne e tubazioni e per avarie agli impianti elettrici, del gas e di qualsiasi altro impianto esistente nei locali concessi in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna a stipulare per tutta la durata del contratto di locazione, con primaria compagnia di assicurazione gradita al LOCATORE e per i massimali ritenuti idonei dal LOCATORE stesso, apposite polizze assicurative annotate di vincolo a favore della proprietà, per la copertura integrale dei seguenti rischi:

- incendio: per danni a persone, a cose, nonché alle proprie attrezzature e merci;
- responsabilità civile: danni derivanti a persone e cose imputabili a fatti o comportamenti omissivi, commissivi o accidentali comunque verificatisi in relazione alle attività svolte. La responsabilità civile dovrà coprire anche i danni arrecati nello svolgimento delle attività, alla proprietà.



Art. 15 - Rilascio dei locali

Il CONDUTTORE dovrà, al termine della locazione, provvedere a riconsegnare le unità locate alla persona incaricata dal LOCATORE, sottoscrivendo il relativo verbale di riconsegna, nel medesimo perfetto stato in cui le ha ricevute, salvo il normale degrado d'uso. La data di redazione del verbale farà fede per eventuali indennità da corrispondere in caso di ritardo della consegna delle unità immobiliari.

Art. 16 - Portierato

Il CONDUTTORE qualora esista o venga istituito il servizio di portierato, prende atto che le norme e le modalità che regolano il servizio stesso sono impartite dal LOCATORE.

Questo si riserva la facoltà oltre che di istituire anche di sopprimere di propria iniziativa il servizio di portierato, senza il diritto per il CONDUTTORE a risarcimento o indennità di sorta o eventuali altre pretese.

Art. 17 - Accesso all'unità immobiliare

Il CONDUTTORE nei tre mesi precedenti la scadenza del contratto, disdetto a norma del precedente art. 1, è tenuto a consentire ogni giorno eccetto i festivi, per due ore al giorno la visita dell'unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione o alla compravendita debitamente autorizzati dal LOCATORE.

Egli è tenuto inoltre a consentire in qualsiasi momento, a semplice richiesta del LOCATORE, l'accesso ai tecnici incaricati dallo stesso di ispezionare i locali o di eseguire riparazioni o di effettuare le letture per il consumo dell'acqua.

Il rifiuto del CONDUTTORE, oltre alla risoluzione del contratto, comporterà l'addebito dei danni che dovessero derivare al LOCATORE dal mancato o dal ritardato intervento. Per l'adempimento di tale obbligo il CONDUTTORE è tenuto ad indicare al LOCATORE la persona presso la quale in caso di assenza lascia le chiavi dei locali affittati.

Art. 18 - Manutenzione impianti particolari ed elettrodomestici

Qualora nei locali concessi in locazione esistano altri impianti (elettrodomestici, scaldabagni lavabiancheria, ecc.) il CONDUTTORE prende atto che l'uso degli impianti in parola non è compreso nel prezzo della locazione e che il LOCATORE non è tenuto alla loro sostituzione in dipendenza di deterioramento per caso fortuito, forza maggiore o vetustà.

Il CONDUTTORE dichiara, altresì, di assumersi tutti gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, esonerando il LOCATORE da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a persone o a cose in dipendenza della cattiva conduzione, di mancanza di alimentazione idrica o elettrica.

Art. 19 - Spese di contratto

Tutte le spese di bollo, del presente contratto, sue rinnovazioni e conseguenti così come le spese che dovessero essere causate dalla sua inadempienza sono a carico del CONDUTTORE, salva diversa disposizione di legge.

Il LOCATORE ha comunque l'onere di provvedere alla formalità di registrazione del contratto in quanto dovuta; la ripartizione della sola spesa di registrazione è suddivisa al 50% tra il LOCATORE ed il CONDUTTORE.

Art. 20 - Rinvio a disposizione di legge

Per quanto attiene all'uso disciplinare della cosa locata e delle parti comuni, nonché ai rapporti fra conduttori, vengono richiamate le norme del Codice Civile e gli usi e consuetudini locali in materia di locazioni e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, e sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Art. 21 - Clausola Risolutiva

Le parti espressamente riconoscono e convengono che tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché la violazione anche di una soltanto di dette clausole darà diritto al LOCATORE di chiedere l'immediata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. oltre al risarcimento del danno.

Art. 22 - Prova scritta

Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

Art. 23 - Perfezionamento del contratto

Il CONDUTTORE si impegna irrevocabilmente alla locazione con la firma del presente contratto, il quale sarà impegnativo per il LOCATORE soltanto dopo la firma di propri organi competenti.

Art. 24 - Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono domicilio come indicato in epigrafe del presente atto. Il Foro competente, salvo quanto disposto dalla legge in materia di locazioni, è quello di ROMA.

Art. 25 - Codice fiscale

Ciascuna delle parti con la sottoscrizione del presente contratto di locazione assume nei confronti del Fisco diretta responsabilità in ordine agli obblighi dal D.P.R. 2 novembre 1976, n. 784 per l'indicazione del proprio numero di Codice Fiscale, riportato nel presente atto.

Il CONDUTTORE in particolare ai fini dell'impiego anzidetto, si obbliga di comunicare al LOCATORE ogni variazione che il proprio numero di Codice Fiscale o di Partita IVA avesse a subire in futuro.

Art. 26 - Decorrenza economica del contratto e penalità

Le parti prendono atto che i corrispettivi oggetto del presente contratto decorreranno a partire dal 01/10/2019. In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze di legge, il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere al LOCATORE un importo pari al canone di locazione annuale aumentato del 20%, così come indicato all'art. 3, rapportato a giorni, a titolo di penale giornaliera.

Art. 27 - Attestazione Prestazione Energetica

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato che si allega in copia, in ordine all'attestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 7 del D.L. 145/2013, convertito in Legge n. 9/2014.

Art. 28 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento UE n. 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (di seguito "GDPR"), le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli



Roma, li



Sub for

IL CONDUTTORE

John G. Smith

