



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

La Soc. Acaia Srl con sede in Torino corso Galileo Ferraris 65 in persona del suo legale rappresentante Angelo Molino

LOCA

Al Collegio Professionale Infermieri Professionali Assistenti Sanitari Vigilatrici d'Infanzia con sede in Torino via Venti Settembre 76 in persona del Suo Presidente Dott. Michele Piccoli i locali open-space in Torino via Stellone 5 piano primo (tutto il piano) e piano secondo (porzione) a Catasto compresi nel Foglio 122 n. 529 sub 1 cat D8 e quattro posti auto nell'autorimessa interrata contrassegnati dagli spazi indicati coi numeri 1, 2, 3, 4, e 5, il tutto come meglio risulta identificato negli elaborati grafici allegati al presente contratto di cui costituiscono parte integrante.

Art. 1 (DURATA)

La locazione avrà la durata di anni sei. Il contratto di locazione avrà inizio dal 15 marzo 2004.

Art. 2 (DISDETTA)

Allo spirare della scadenza contrattuale, il contratto si rinnoverà per un uguale periodo di quello iniziale salvo che una delle parti non comunichi disdetta all'altra a mezzo di lettera raccomandata dariceversi almeno un anno prima della scadenza.

Art. 3 (CANONE)

Il canone annuo di locazione è pattuito in €. 60.000 (sessantamila) oltre IVA da corrispondersi al domicilio del locatore o in altro luogo da esso indicato in dodici rate mensili anticipate di pari importo ciascuna scadente entro il 5 di ogni mese.

Unitamente al pagamento del canone di locazione il conduttore è inoltre tenuto a versare l'importo di €. 150 oltre IVA per acconto oneri accessori. All'inizio di ogni annualità successiva si provvederà al conguaglio ed alla rideterminazione dell'acconto per l'annualità successiva in base alle spese dell'annata precedente.

Unitamente al pagamento del canone di locazione nei mesi da ottobre ad aprile compresi il conduttore è inoltre tenuto a versare unitamente al canone l'importo di €. 400 oltre IVA per acconto spese teleriscaldamento. All'inizio di ogni annualità successiva si provvederà al conguaglio ed alla rideterminazione dell'acconto per l'annualità successiva in base alle spese dell'annata precedente.

Art. 4 (AGGIORNAMENTI)

Il canone sopra concordato, all'inizio di ogni annualità successiva, viene aggiornato automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna secondo il disposto dell'art. 32 della legge 392/78. Qualora alla data stabilita nel presente contratto non si abbiano gli elementi necessari per l'aggiornamento del canone, questo si intenderà ricevuto a titolo di anticipo salvo conguaglio alla definizione dell'aumento secondo i dati ISTAT pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Art. 5 (ONERI ACCESSORI)

5.1 Sono a carico del conduttore le spese e corrispondenti oneri di cui all'art. 9 L. 392/1978 tra cui, a titolo meramente esemplificativo, quelle relativi alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, del condizionamento nonché quelle relativi al funzionamento ed alla manutenzione degli impianti del fabbricato eventualmente esistenti.

5.2 Sono inoltre carico del conduttore le spese per assicurazione responsabilità civile verso terzi e per assicurazione incendio relativa all'unità locata che verranno stipulate dal locatore.

5.3 Le spese comuni agli altri utilizzatori del complesso immobiliare di cui si tratta verranno ripartite secondo le quote millesimali che verranno redatte dal locatore e che il conduttore si impegna sin d'ora ad accettare.

5.4. Ai fini della suddivisione delle spese di condizionamento dei locali il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'impianto di condizionamento dell'immobile funzionerà con alimentazione a corrente elettrica.

Ai fini della suddivisione delle spese di riscaldamento dei locali il conduttore dichiara di essere a conoscenza che il locali fruiscono del servizio teleriscaldamento e che le relative spese verranno suddivise tra gli utenti in parte a quota fissa in base ai metri cubi riscaldati ed in parte secondo gli effettivi consumi quali risulteranno (cd. tariffa binomia) tramite un apparecchi c.d. "conta-calorie" che verrà installato in ciascuna unità locata: il rapporto quota fissa-quota variabile rispecchierà quanto indicato a tali titolo dalle bollette AEM. E' fatta salva la facoltà del locatore di optare per un contratto di teleriscaldamento con ripartizione del costo in rapporto ai soli consumi (cd. tariffa monomia).

5.5 Le spese dell'acqua verranno ripartite in base al numero di occupanti dei locali.

5.6 Il locatore si riserva di collocare sub-contatori per il consumo di acqua.

5.7 Qualora vengano installati nuovi impianti o servizi durante il corso della locazione, il conduttore si obbliga a rimborsare al locatore il costo di esercizio per la quota spettante.

Art. 6 (DOVERI DI MANUTENZIONE)

6.1. Sono a carico del conduttore tutte le spese gravanti sull'unità locata salvo quelle di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione impianti . . .).

6.2. Le spese di manutenzione ed interventi straordinari si considerano straordinarie ai sensi dell'art. 23 della legge 392/78 e come tali produrranno l'incremento del canone annuo con le integrazioni di cui all'art. 12 per gli aggiornamenti di cui al precedente art. 4.

Art. 7 (PATTI DI DESTINAZIONE)

L'immobile è concesso in locazione ad uso diverso dall'abitazione. Il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività della conduttrice, anche per ragioni inerenti l'immobile locato, costituisce grave motivo di recesso per la parte conduttrice ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L. 392/1978, restando peraltro espressamente esclusa ogni responsabilità e conseguente risarcimento danno da ambo le parti.

Nel caso di sopravvenuta inabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dei locali, che comporti l'immediata risoluzione del contratto, la locatrice dovrà restituire la parte del corrispettivo anticipato, proporzionale al mancato godimento, escluso ogni risarcimento danni.

Art. 8 (SUBLOCAZIONE)

Sono vietati la sublocazione sia totale che parziale, il comodato e la cessione del contratto. La sublocazione abusiva, il comodato o la cessione del contratto dell'uso dei locali produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

In deroga al divieto esposto al primo paragrafo del presente articolo, sono consentite la sublocazione ed il comodato parziale a Enti o Collegi comunque affiliati al conduttore.

Art. 10 (INTERESSI DI MORA)

Il ritardato pagamento della pigione o delle spese darà diritto alla corresponsione degli interessi legali maggiorati di cinque punti, fatto salvo il maggior danno.

Art. 11 (CONSEGNA)

11.1 Il conduttore dà atto di aver esaminato con attenzione l'unità locata e l'intero stabile di cui la medesima fa parte nonché lo stato di avanzamento dei lavori attualmente in corso d'opera e riconosce di ritenere l'unità locata idonea all'uso convenuto nello stato di fatto in cui attualmente si trova purchè completata con la costruzione e posa di scala di sicurezza avente le seguenti caratteristiche: altezza m 4, base metri 3, 90 x 3, struttura in profili e tubolare, scalini 1,2 x per 0,3, pianerottoli 1,2 x 1,2, corrimano in tubo carpenteria, parapiede in lamiera.

La scala verrà montata come da disegno allegato al presente contratto e consentirà al conduttore di usufruire del diritto di passaggio non esclusivo attraverso un corridoio di sicurezza al piano terreno con l'uscita su via Stellone che verrà realizzato a cura e spese del locatore.

Il locatore dà atto di aver già ordinato prima d'ora alla Fratelli Negro Carpenetria Metallica SNC con sede in Ceresolo D'Alba l'ordine per la costruzione e posa della scala innanzi descritta e si impegna a farsi parte diligente affinché si proceda con immediatezza alla realizzazione della scala e del corridoio di sicurezza.

11.2 Il conduttore si impegna a prendere in consegna i locali alla data del 15 marzo 2004 quand'anche le opere relative alla scala ed al corridoio di sicurezza ancora non fossero state ultimate.

11.3 Le ulteriori opere non espressamente indicate ai punti che precedono sono a carico del conduttore, ivi compresa l'installazione dei sistemi di sicurezza interni all'unità locata.

11.4 Ogni modifica all'impianto elettrico dell'unità locata dovrà essere preventivamente comunicata al Locatore ed il Conduttore o chi per esso dovrà certificare che le modificazioni sono state eseguite a regola d'arte.

11.4 Il conduttore esonera la proprietà in caso di eventuali disagi connessi all'ultimazione delle opere di ristrutturazione che interessano l'immobile di via Stellone 5 nonché per danni tanto diretti che indiretti che potessero pervenirgli da fatto anche se doloso e colposo di altri inquilini, di dipendenti e di terzi e si impegna di usare i locali affittati in modo da non arrecare danni.

Art. 12 (INTEGRAZIONE DEL CANONE)

Qualora si eseguano nell'immobile e nell'unità locata rilevanti opere improrogabili atte a conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito, il canone pattuito sarà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono ultimate le opere per il solo effetto della esecuzione delle

stesse senza onere di preventiva richiesta. Esso incrementerà il canone base per gli aggiornamenti di cui all'art. 4 che decorreranno con l'annualità successiva indipendentemente dalla data in cui si sia già verificata l'integrazione. Qualora vengano installati nuovi impianti o servizi durante il corso della locazione, il conduttore si impegna a rimborsare al locatore il costo di esercizio per la quota parte spettante nonché a corrispondere l'integrazione di cui sopra al canone.

Art. 13 (RIPARAZIONI e MANUTENZIONI)

13.1 Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempimento di quest'ultimo, e ciò con diritto all'eventuale rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore: eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di alcun genere; ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore sia 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 immondizia, per spargimento di acque, per fughe di gas etc. ...

13.2 Restano a carico del conduttore le spese per eventuali riparazioni dovute a danni cagionati ad infissi o altre parti del complesso locato.

13.3 Ogni adeguamento dell'unità locata per quanto attiene alle norme di sicurezza, incendio, igienico-edilizie sarà a carico del conduttore.

13.4 In ogni caso innovazioni e migliorie, ancorché autorizzate, non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa o rimborso nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà. E' fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino al termine della locazione.

13.5 Il conduttore dichiara che l'attività esercitata nei locali condotti in locazione è a basso rischio incendi e non rientra in quelle attività in relazione alle quali la legge vigente richiede il Certificato Prevenzione Incendi: nell'ipotesi di dichiarazione non rispondente al vero, il conduttore sarà tenuto a procurarsi a sua cura e spese il Certificato Prevenzione Incendi, rimossa ogni eccezione al locatore su tale punto.

Art. 14 (CARTELLI E INSEGNE)

Il conduttore non potrà apporre cartelli ed insegne all'esterno dell'immobile locato senza il consenso del locatore.

Art. 15 (PARTI COMUNI)

Non sono comprese nella locazione le porzioni di immobile non espressamente evidenziate negli elaborati grafici e le eventuali pertinenze se non specificamente individuate.

Art. 16 (VISITE DEL LOCATORE)

Durante la locazione, il locatore o suo incaricato, previo avviso al locatore, potrà visitare l'immobile locato, per constatarne lo stato di manutenzione e conservazione, le modalità di uso ovvero per la verifica degli impianti.

Art. 17 (INADEMPIMENTO)

Il mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alla data di scadenza comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c.

Art. 18 (DANNI DA RITARDATA RESTITUZIONE)

Il conduttore in mora nella restituzione dell'immobile locato dovrà versare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna maggiorato del 20%. E' fatto salvo il maggiore danno.

Art. 19 (GARANZIE)

19.1 A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali (canoni, oneri accessori . . .) per l'importo pari a sei mensilità del canone di locazione (al netto di IVA e acconto oneri accessori) e per la durata del contratto dovrà essere rilasciata al locatore fideiussione bancaria a prima richiesta da parte di primario istituto di credito entro mesi tre dalla data di sottoscrizione del contratto.

19.2 Il mancato rilascio della citata fideiussione nel termine indicato produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando il risarcimento del danno.

19.3 Il Conduttore consegna al locatore che accetta a titolo di caparra confirmatoria la somma di €. 14.200 e dichiara di imputare a titolo di caparra confirmatoria del presente contratto la somma di €. 800 già prima d'ora ricevuta. Al momento della consegna dei locali gli importi sino a quel momento versati a titolo di caparra confirmatoria verranno imputati ad acconto sulle prime tre mensilità (15 marzo 2004 - 14 giugno 2004) con obbligo per il conduttore di versare l'iva secondo legge su tali rate di canoni per €. 3000 oltre l'acconto oneri accessori.

Art. 20 (Imposte, tasse e spese)

Le spese di bollo relative al presente atto sono a carico della Condittrice. Le spese della registrazione saranno suddivise tra le Parti in uguale misura.

Art.21 (Novazione - Modifiche ed integrazioni)

Ogni deroga o modifica alle clausole del presente contratto sarà inefficace se non sarà pattuita per iscritto e sottoscritta dai legali rappresentanti delle Parti.

Allegati:

- elaborato grafico locali piano secondo;
- elaborato grafico locali al piano primo
- elaborato grafico con indicazione dei quattro posti auto.
- 2 elaborato grafici scala di sicurezza

Torino, li 3 marzo 2004

Il conduttore

Il locatore

Atti Il Bicol.

Angelo Allorina

Registrato a Torino Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino 3
11 MAR 2004 n. 2604
Serie 3 - versati € 51,65
€ Cinquantuno / 65

IL DIRIGENTE
CAPO AREA

IL DIRIGENTE
A.S.R.C.
Dr. *[Signature]*



L' addetto
FAVRO Albina