CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

L' ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO DI GENOVA con sede in GENOVA (GE), VIA SERRA, 6 C , codice fiscale 95013360102, nella persona del OLIMPO GUIDO CONSIGLIERE DELEGATO ALLA FIRMA, di seguito denominata parte locatrice

E:

L' ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA con sede in GENOVA (GE), P.ZZA S.MATTEO, 18B/1B , codice fiscale 80036470104, nella persona del Presidente pro-tempore Arch. RAFFETTO PAOLO ANDREA, nato a Genova 14/06/1979, codice fiscale RFFPND79H14D969M, di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprieta' sito in GENOVA (GE), PIAZZ S. MATTEO, 18B/1B di cui n. 13,0 vani utili con estremi catastali identificati da Sez. GEA, Fgl. 96, Num. 46, Sub. 10, categoria A/10, rendita catastale Euro 5539,00. L'immobile e' da adibirsi ad esclusivo uso di sede dell'Ordine/Centro Studi.

Ogni diversa destinazione e' vietata pena la risoluzione del contratto.

Ai fini dell'indennita' prevista dall'art.34 della legge n.392/78, le parti dichiarano che l'attivita' cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Ai sensi dell'art.104 del Codice dei Beni Culturali, per rendere accessibile il medesimo immobile garantendone cosi' il pubblico godimento delle parti piu' significative, si fa riferimento all'Atto di Convenzione sottoscritto dalle parti il 22/06/2005 dinanzi al Notaio Ilario Marsano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 18/07/2005 ed in

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI GENOVA
13 FEB. 2017
PROT. N. 0379

scadenza il 21/06/2020.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e l'attestato di prestazione energetica n. 4454 del 23/01/2014.

2. La locazione avra' durata dal 01/01/2017 al 31/12/2022 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice puo' esercitare la facolta' di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 27.000,00 annui. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verra' aggiornato annualmente, nella misura prevista dalla legge (75%), della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

4. Il canone deve essere pagato in n.12 rate MENSILI anticipate di Euro 2.250,00 da corrispondersi mediante versamento sul c/c postale N. 24941163 intestato all'Istituto Diocesano Sostentamento Clero, Via Serra 6C 16122 GENOVA ovvero a mezzo bonifico bancario su BANCA CARIGE Ag.10 Genova c/c n. 14322/80 ABI 06175 CAB 01410 CIN V IBAN IT18V0617501410000001432280 entro i primi cinque giorni di ogni periodo di scadenza; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potra' valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

5. Il pagamento del canone non potra' essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovra' farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in

I.D.S.C. GENOVA

buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

6 bis. Le parti convengono espressamente che il conduttore possa in qualunque momento recedere dal contratto, senza nulla pretendere , dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso debba avere esecuzione, anche ai sensi e per gli effetti dell'art.27 comma 7, legge 392/78.

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprieta' e della parte locatrice.

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

10. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarra' ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, restera' acquisita alla proprieta' a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attivita' cui e' destinata la presente locazione.

11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

12. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne rispondera' in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilita' per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla

tranquillita' e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

14. A garanzia, di tipo Altro, delle obbligazioni assunte con il presente contratto, e' stata corrisposta alla parte locatrice la somma di Euro 6.750,00 pari a 3 mensilita' del canone, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. La garanzia come sopra costituita sara' restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unita' immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

15. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

16. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 14 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicche' per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comportera' la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessita' di costituzione in mora.

17. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sara' a suo carico. La registrazione del contratto verra' eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attivita' da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non

previsto si fara' riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

19. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

GENOVA, 01/01/2017,

La parte locatrice

La parte conduttrice

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice

La parte conduttrice