

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata la "CONFRATERNITA DELLA MISERICORDIA IN BOLOGNA", codice fiscale n.80061210375 , nella persona del suo Presidente pro tempore Ing. Marco CEVENINI, con domicilio legale presso la sede della "CONFRATERNITA DELLA MISERICORDIA" Strada Maggiore n.13 – BOLOGNA, affitta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna, codice fiscale 00902120377, nella persona del suo Presidente pro - tempore, i locali posti al secondo piano di palazzo Gioanetti, Strada Maggiore n.13 int. 6 ad uso sede dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna.

L'unità immobiliare ceduta in affitto è distinta catastalmente al foglio 203 del Comune di Bologna, mappale 5 sub 57 categoria A10 (Uffici) rendita catastale 8.360,15 € così composta: n.11 vani- n.2 WC - sala riunioni ed una cantina al piano interrato di 62 metri quadrati.

I locali sono in ottimo stato di manutenzione, completi di impianto elettrico a norma di legge, impianto di riscaldamento collegato all'impianto centrale, allacciamento divisionale alla rete idrica del palazzo. La Certificazione Energetica ha il numero 01977-064966-2016

I locali vengono ceduti in locazione ai seguenti patti e condizioni:

ART. 1 – La locazione avrà durata di anni sei con inizio dal giorno 01 luglio 2016, con possibilità di rinnovo del contratto per ulteriori anni sei. La disdetta dovrà essere data a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici mesi prima della scadenza, nei casi previsti dalla legge.

ART. 2 – Il prezzo annuo della locazione è stabilito, per il periodo dal 1 luglio 2016 al 30 giugno 2017, in € 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 16.200,00 (sedecimiladuecento/00). Il prezzo annuo della locazione è stabilito, per il periodo dal 1 luglio 2017 al 30 giugno 2018, in € 72.000,00 (settantaduemila/00) da

pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 18.000,00 (diciottomila/00), mediante versamento sul conto corrente bancario, che verrà indicato a parte, intestato alla Confraternita della Misericordia strada Maggiore n.13, entro il giorno 10 di ogni trimestre. Eventuali riduzione del canone saranno concordate con atto scritto.

ART. 3 – Ai sensi dell'art.27 della legge 392/78 penultimo comma il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualunque momento con preavviso di sei mesi.

ART. 4 – Rimane stabilito che agli effetti degli adeguamenti ISTAT il canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale a partire dal 1 luglio 2018, con le modalità previste dalla legge. Le parti convengono inoltre che verranno applicate al canone in atto tutte le norme e parametri che venissero eventualmente fissati da future leggi in fatto di canoni di locazione.

E' convenuto dalle parti che gli aggiornamenti ISTAT, nelle norme e nelle entità stabiliti dalla legge, verranno applicati senza che ne debba venire data anticipata comunicazione scritta dalla proprietà.

ART. 5 – A titolo di cauzione il Conduttore verserà un importo infruttifero pari a tre mensilità (18.000,00 €), oppure costituirà fideiussione bancaria a prima richiesta a favore della "Confraternita della Misericordia" per un importo pari a tre mensilità, per la durata di anni 6.

ART. 6 – I locali si concedono per il solo uso di sede dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento d'uso. Viene precisato e pattuito che l'eventuale cambiamento d'uso rispetto a quanto sopra specificato, se non preventivamente approvato ed autorizzato dalla proprietà, è motivo sufficiente per la rescissione del contratto senza che il Conduttore possa richiedere alcuna indennità a qualsiasi titolo, fermo restando che la proprietà approva ed autorizza la presenza nei locali – a qualsiasi titolo – di organizzazioni collaterali all'Ordine degli Ingegneri.

ART. 7 – Il Conduttore dichiara di ritenere i locali adatti al proprio uso, in ottimo stato di conservazione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Il conduttore è edotto che i locali appartengono ad immobile storico vincolato, come da denuncia alla Soprintendenza ai beni architettonici rilasciata ai sensi del D.Lgs.vo 22.01.2004 n.42 art.59.

ART. 8 – Viene precisato che il Conduttore non potrà procedere ad alcun lavoro che potesse interessare anche parzialmente le strutture e gli impianti del fabbricato senza averne prima presentato il progetto alla Proprietà ed averne ottenuto il regolare benestare.

Eventuali lavori interessanti direttamente le strutture verranno eseguiti interamente dalla Proprietà, con personale di suo gradimento e sotto la direzione del proprio tecnico.

Nel caso di lavori di miglioria interni, salvo il necessario benestare della Proprietà, il Conduttore dovrà eseguirli a proprie spese, ed eseguendoli per sua comodità, rinuncia a qualsiasi rimborso o indennità eventualmente spettantegli per migliorie.

Rimane comunque salvo il diritto per la Proprietà di richiedere la remissione in pristino qualora le opere siano state eseguite senza il benestare del locatore.

ART. 9 – Sono a carico del Conduttore le riparazioni ordinarie di cui all'art.1576 del C.C. ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, sanitari e impianto elettrico, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi e alle serrande esterne, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore addebitandogli le spese. Resta convenuto che ove, nel corso della locazione, si dovessero eseguire sull'immobile in cui l'unità immobiliare è inserita e/o sugli impianti centralizzati opere necessarie per conservare ad essi la loro destinazione, o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui sono adibiti, o comunque le opere di straordinaria manutenzione di

rilevante entità di cui all'art. 23 della legge 392/1978, il canone annuo sarà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati pro quota millesimale. L'aumento decorrerà dalla data di ultimazione dei lavori su semplice presentazione della relativa documentazione delle spese sostenute dal locatore.

ART. 10 – Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

ART. 11 – Il Conduttore si obbliga ad osservare e a fare osservare a soci e dipendenti il regolamento interno dello stabile e comunque le regole di buon vicinato.

ART. 12 – Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi (quali acqua, luce, ecc.) per cause di forza maggiore.

ART. 13 – Il Locatore potrà ispezionare i locali per ragioni di stretta necessità attinenti alla conservazione dell'immobile, con adeguato preavviso e previo accordo con il Conduttore circa il tempo dell'ispezione.

ART. 14 – Le spese per pulizia e illuminazione delle parti comuni, le spese di riscaldamento dell'unità immobiliare, le spese di gestione dell'ascensore, le spese di assicurazione RC e generali di amministrazione delle parti comuni, saranno pagate pro quota dal Conduttore al di fuori del canone, in rate anticipate e a rendiconto consuntivo (esercizio dal 1 luglio al 30 giugno).

ART. 15 - Per risolvere qualunque controversie che dovesse insorgere in dipendenza della validità, dell'interpretazione e dell'esecuzione del presente contratto, ciascuna parte potrà promuovere una procedura di conciliazione presso il centro Studi Europeo di Conciliazione e Risoluzione dei Conflitti di Bologna in piazza S. Francesco n° 10 o in altro Centro di Conciliazione. Si deve intendere per Conciliazione la procedura stragiudiziale con la quale un

terzo imparziale, che non ha facoltà di imporre una soluzione alla controversia, aiuta le parti a raggiungere una soluzione reciprocamente soddisfacente.

ART. 16 – L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

ART. 17 – I serramenti esterni e gli impianti sono di proprietà del Locatore.

Ogni variazione agli stessi, ove possibile, deve essere richiesta e preventivamente autorizzata.

ART. 18 – Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci se non modificate da nuove leggi che venissero approvate in materia di locazione.

ART. 19 – Sono a carico del Conduttore l'imposta di boilo e le quietanze.

ART. 20 – La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore. La tassa di registro e le successive tasse annuali di rinnovo spetteranno per il 50% al Locatore e per il 50% al Conduttore.

Boiogna, li' : 01 Luglio 2016

IL LOCATORE
IL PRESIDENTE
Ing. Marco Cevenini

IL CONDUTTORE

Accetto il contratto ed espressamente gli art. 1-2-3-5-6-7-10-11-15-16.

IL LOCATORE
IL PRESIDENTE
Ing. Marco Cevenini

IL CONDUTTORE

