

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI
DESTINATI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata fra:

■ Sig. **Iader CASTELLANI** nato a Grosseto (GR) il 06 giugno 1937 c.f. CST
DRI 37H06 E202M e

Sig.ra **Iliana BIANCHI** nata a Roccalbegna (GR) il 10 ottobre 1939 c.f.
BNC LNI 39R50 H417R,

coniugi in regime di comunione dei beni, residenti in Grosseto via Masaccio
n.c. 21, qui di seguito denominati **"locatore"**;

■ **Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto** con sede legale in
Grosseto (Gr) Via Matteotti n.c.43, codice fiscale e P.IVA 80055810537,
rappresentata nel seguente atto dal Presidente in carica Dott. Ing. **Liciano
LOTTI** nato a Scarlino (GR) il 14 aprile 1946, domiciliato per la carica
presso la sede dell'Ordine, qui di seguito denominato **"conduttore"**

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. I Sig.ri Iader Castellani e Iliana Bianchi concedono in locazione all'Ordine
degli Ingegneri della Provincia di Grosseto che accetta, le seguenti unità
immobiliari di loro proprietà :

- Ufficio posto nel Comune di Grosseto in via Antonio Gramsci n.c. 2/D,
al piano primo c.a. di un maggior fabbricato, censito al Catasto Fabbricati di

Iader Castellani
Iliana Bianchi

Grosseto al foglio 91 particella 1668 subalterno 14 Cat.A/10 Cl. 2
Consistenza vani 5,5 Rendita € 1.562,28, composto da un locale d'ingresso
con w.c., numero tre locali uso ufficio, ripostiglio e w.c.;

- Autorimessa posta nel Comune di Grosseto in via Antonio Gramsci n.c.
2/E, al piano primo sottostrada c.a. di un maggior fabbricato, censito al
Catasto Fabbricati di Grosseto al foglio 91 particella 1668 subalterno 52
Cat.C/6 Cl. 4 Consistenza mq.18 Rendita € 72,51, composta da un unico
locale con accesso dalla corsia comune;

E' fatto espressamente divieto al "conduttore" di sublocare, dare in
comodato, in tutto o in parte, la cosa locata, di cedere a qualunque titolo il
contratto, di far usare l'immobile a terzi e di mutarne la destinazione d'uso
convenuta .

Ogni deroga dovrà essere autorizzata per scritto dal "locatore". La violazione
delle presenti clausole determinerà la risoluzione *ipso iure* del contratto.

La locazione è convenuta per una durata iniziale di anni **6 (sei)** a decorrere dal
giorno **01.03.2014 (primo.marzo.duemilaquattordici)** e potrà, anche
tacitamente, rinnovarsi per un uguale periodo alle condizioni tutte qui pattuite e
così di seguito, qualora non venga data, da una delle parti, disdetta che ciascuna
parte potrà comunicare all'altra nei termini e modalità di Legge.

2. Il canone base annuo di locazione viene convenuto nella misura iniziale di
€ 12.000,00 (euro dodicimila/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di
€ 1.000,00 ciascuna, da versare ogni 1 (primo) del mese con bonifico bancario di

cui all'IBAN **IT35D0863614302000000342875** intestato ai Sig.ri Iader Castellani e Iliana Bianchi c/o la Banca Della Maremma filiale Grosseto o con modalità diverse comunicate dallo stesso "locatore".

3. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura prevista dalla legge, 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 pagamento di quanto dovuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del "conduttore", qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata di canone, costituirà in mora il "conduttore" con conseguente risoluzione di diritto del contratto in suo danno e spese ai sensi degli artt. 1455 e 1456 del Codice Civile.

Il "conduttore" sarà tenuto, a richiesta del "locatore", a corrispondere, in maggiorazione delle rate di canone già scadute, una indennità di mora pari a € 5 (cinque) ogni cento.

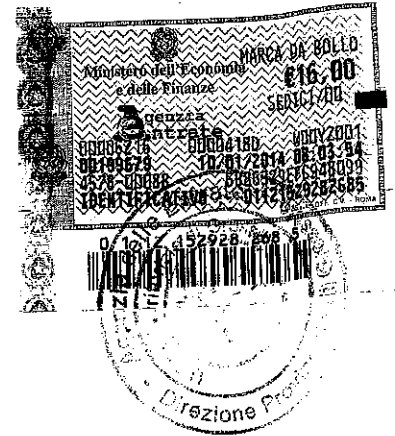
5. Il "conduttore" dichiara di aver preso completa visione delle unità immobiliari locate e dei relativi impianti, finiture ed infissi e di ritenere il tutto adatto all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Le eventuali migliorie ed addizioni che il "conduttore" apporterà alle unità immobiliari, resteranno a vantaggio della proprietà a titolo gratuito.

Iader Castellani
Iliana Bianchi

6. Sono a carico del "conduttore" tutte le spese per la **ordinaria manutenzione** di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce 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 così come pure tutte quelle necessarie ad adattare l'immobile alla specifica attività che vi verrà esercitata comprese, espressamente, tutte quelle eventualmente richieste per l'adeguamento degli impianti e dei servizi alle norme di sicurezza e di igiene vigenti e future. Le spese per la **manutenzione straordinaria**, ad eccezione di quelle più sopra indicate, resteranno invece a carico del "locatore". Per la ripartizione di tali spese le parti faranno espresso riferimento e rinvio alla "Tabella di ripartizione oneri accessori Proprietario/Conduttore" predisposta dalla Confedilizia e reg.ta a Roma, Uff. Atti Privati il 22.11.1994 con il n° 46286 che il "conduttore" dichiara di ben conoscere.

Le spese ed oneri accessori ai sensi dell'art.9 della legge n° 392/78 – pro quota – e ogni altro onere inerente gli immobili locati come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico del "conduttore".

7. Il "conduttore" esonera espressamente il "locatore" da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da eventi naturali e/o fortuiti, da fatti ed omissioni di altri inquilini o condomini dello stabile o di terzi in genere, da provvedimenti delle autorità amministrative, oltretché da



interruzioni incolpevoli dei servizi .

8. Il "conduttore" non potrà apportare all'immobile alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione senza il preventivo consenso scritto del "locatore" il quale, anche in espressa deroga con il disposto degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, non potrà mai essere chiamato a corrispondere compensi od indennità di sorta per dette opere anche se da lui stesso autorizzate. **Salvo quanto sopra specificato, il "locatore" autorizza e delega, fin d'ora e per una sola volta, il "conduttore" a richiedere ai Pubblici Uffici ed in generale alle Autorità competenti i necessari permessi per eseguire interventi di demolizione e ricostruzione di pareti divisorie per accorpamento di due vani uso ufficio ed eseguire eventuale manutenzione e/o ristrutturazione delle unità immobiliari locate al fine di adattare l'immobile alla specifica attività che vi verrà esercitata, nonché a presentare al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto nuovo accatastamento.**

Si ribadisce che tutte le opere, migliorie ed addizioni che il "conduttore" apporterà alle unità immobiliari locate, così come già autorizzate al precedente capoverso dallo stesso "locatore", sono ad intero carico del "conduttore" e resteranno a vantaggio della proprietà a titolo gratuito.

9. Contestualmente alla firma del presente contratto il "locatore" consegna al "conduttore", su richiesta specifica di quest'ultimo, copia delle chiavi delle

unità immobiliari oggetto della locazione al solo fine di consentire a quest'ultimo le operazioni come meglio specificate nel precedente punto 8., nonché quelle di pulizia, arredamento, allestimento e quant'altro intenderà fare all'interno dei locali per predisporre gli stessi all'attività e richiedere l'immediata attivazione delle utenze pubbliche quali l'acqua potabile e l'energia elettrica a proprio nominativo.

Il "conduttore" nel ricevere le chiavi di ingresso delle unità immobiliari, si assume fin d'ora la responsabilità per eventuali danni che dovessero verificarsi all'interno dei locali suddetti a seguito delle operazioni sopra menzionate sollevando il "locatore" da ogni responsabilità connessa con l'uso da parte sua delle unità immobiliari stesse e delle sue pertinenze nonché per danni o furti di quanto contenuto all'interno dei locali.

10. Il "conduttore" si obbliga ad osservare ed a far osservare ai suoi iscritti, ospiti, dipendenti e clienti, il regolamento condominiale che dichiara di conoscere e di accettare e comunque di ottemperare alle regole del buon vicinato e del corretto vivere civile. Dichiaro inoltre di accettare le tabelle millesimali di ripartizione delle spese condominiali ed a corrispondere all'Amministratore le quote in carico alle unità immobiliari oggetto della locazione in base ai bilanci regolarmente approvati dall'assemblea dei condomini.
11. Il "conduttore" si obbliga a lasciar visitare, previo preavviso, una volta a settimana, dalle ore 15:00 alle ore 16:00 l'immobile oggetto della presente

locazione a chiunque fosse in trattativa per l'acquisto dello stesso o per la nuova eventuale locazione, sotto pena del risarcimento dei danni e fatta salva la facoltà del "locatore" o suo procuratore, di visitarli in ogni tempo, previo preavviso, dalle ore 15:00 alle ore 16:00, allo scopo di verificarne lo stato d'uso.

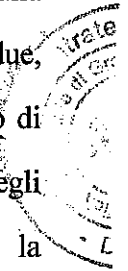
12. Il "conduttore" potrà recedere anticipatamente dal contratto con l'obbligo di comunicazione scritta con lettera raccomandata A.R. da inviarsi al "locatore" almeno 6 (sei) mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone oltre le eventuali spese accessorie e ad accollarsi per intero l'importo della tassa di registro per anticipata risoluzione del contratto.

13. L'Imposta di Bollo per il presente contratto, nonché quelle sulle eventuali quietanze dei canoni resteranno ad esclusivo carico del "conduttore". L'Imposta di Registro sia iniziale che annuale, verrà invece suddivisa fra le parti nella misura del 50% (cinquanta per cento). L'Imposta Fissa di Registro dovuta sull'eventuale recesso dal contratto da parte del "conduttore" resterà a suo esclusivo carico.

14. Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria per qualsiasi controversia dipendente o comunque collegata al presente rapporto, il "conduttore" elegge il proprio domicilio nell'immobile locato e, nel caso in cui lo stesso in seguito più non lo detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di

Grosseto ai sensi e per gli effetti dell'art. 141 del Codice di Procedura Civile.

15. Per esplicita e concorde volontà delle parti viene fin d'ora convenuto che qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione, ad esclusiva scelta dell'attore, potrà essere demandata alla decisione di un **Collegio Arbitrale** composto dai seguenti tre membri : due, nominati da ciascuna delle parti ed un terzo, quale Presidente, nominato di comune accordo dai primi due o, in difetto, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati della Provincia di Grosseto. Qualora dovesse mancare la designazione dell'arbitro da parte di uno dei due interessati, si applicheranno le norme dell'art. 810, 1° e 2° comma del Cod. di Proc. Civile, intendendosi la parte interessata investita del potere di provocare la nomina dell'arbitro mancante. Il Collegio Arbitrale così costituito avrà sede nel domicilio del suo presidente e giudicherà secondo diritto. Gli Arbitri, esonerati da ogni formalità di procedura, emetteranno il lodo nel termine di 120 giorni dall'accettazione della nomina. La Pronuncia del Collegio sarà inappellabile, essendo le parti tenute, ora per allora, a darvi esecuzione, rimossa ogni eccezione al riguardo. La presente clausola compromissoria non impedisce il ricorso ai procedimenti di cui al Capo II° del Titolo I° del Libro IV del Cd. di Proc. Civile ed a quello speciale conseguente a diniego di rinnovazione previsto dall'art. 30 della Legge n° 392/78. La competenza arbitrale potrà essere invocata in tali procedimenti, comunque ed esclusivamente dalla parte attrice, solamente nella fase successiva ai provvedimenti indicati nell'art. 657 del Cod. di Proc. Civile, quand'anche il Collegio sia stato in precedenza investito della decisione della controversia in materia di finita locazione o di morosità.



16. A garanzia della piena e puntuale osservanza delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, il "conduttore" costituisce nelle mani del "locatore" un deposito cauzionale pari a ~~due~~ ^{una} rata mensile per un totale di € 1.000,00 (euro mille/00).

Tale deposito, che le parti convengono infruttifero, verrà restituito al "conduttore" al termine della locazione, alla puntuale riconsegna degli immobili e previa verifica del relativo stato di manutenzione e dell'avvenuta osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale.

17. Nel caso in cui, al momento della riconsegna dell'immobile, per qualsiasi ragione ed in qualunque modo questa potrà avvenire, compresa l'esecuzione forzata, il "locatore" dovesse rinvenire nel suddetto immobile e/o relative pertinenze, oggetti o beni ivi relitti, di qualsiasi genere, natura o valore, è autorizzato dal "conduttore", ora per allora, ad abbandonare il tutto alla pubblica discarica. Il "locatore" sarà peraltro tenuto a dare notizia della rimozione al "conduttore" almeno dieci giorni prima. Le eventuali spese necessarie alla rimozione dei suddetti beni, come quelle necessarie alla pulizia dei locali, graveranno sul "conduttore".

18. Le parti, ai sensi dell'art. 13 del DL gs 30.06.2003 n° 196, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad ogni adempimento connesso al presente rapporto locatizio.

19. Il "conduttore" preso atto e fatta applicazione dei chiarimenti ministeriali forniti ad Union Camere (26.03.2008) ed a Confedilizia (28.03.2008), dichiara di prendere in consegna gli impianti installati nell'immobile nello stato in cui si trovano, di cui ha preso piena conoscenza, rinunciando espressamente, in accordo con il "locatore", alla consegna della

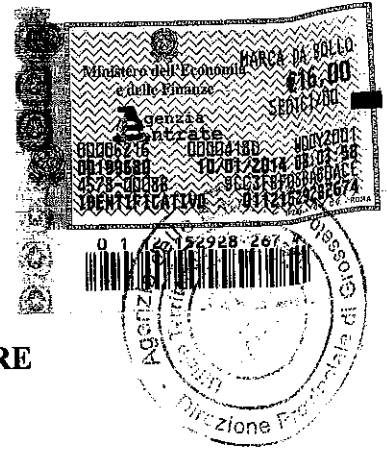
Stefano...
Giuseppe...

documentazione amministrativa e tecnica sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008 n° 37.

20. Il "conduttore", ai sensi dell'art.6 comma 3 del D. Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito in Legge n. 90 del 3 agosto 2013, dichiara di avere ricevuto dal "locatore" le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica della unità immobiliare oggetto della locazione. In particolare dichiara di avere ricevuto dal "locatore", ai sensi del D. Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni e integrazioni nonché ai sensi della L.R. 39/2005 e relativo Regolamento Attuativo (D.P.G.R. 25 febbraio 2010 n.17/R), le relative documentazioni redatte dall'Ing. Massimo Costagliola di Grosseto in data 31 gennaio 2014 e trasmesse nella medesima data al Comune di Grosseto a mezzo posta certificata (PEC), con la quale è stata attribuita al predetto immobile la classe "D".

Copia della suddetta Attestazione di Prestazione Energetica viene allegata alla presente sotto la lettera "A".

GROSSETO lì 06 febbraio 2014



IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Caro M. J. 1906
S. M. J. 1906

C. M. J. 1906

A mente degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti approvano tutto quanto sopra pattuito e, in modo specifico, i patti di cui ai punti : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.

IL LOCATORE

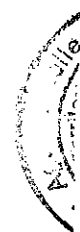
IL CONDUTTORE

Caro M. J. 1906
S. M. J. 1906

C. M. J. 1906

VERSATIG 240,00 | REG. TO A GROSSETO
IN DATA 10.02.2014 | IL 10 FEB. 2014
C/O KPS | ALN. 1020 MOD. 3

Cristina GIUNTOLI



1 1 1 1

1 1 1 1