

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, la Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri Liberi Professionisti con sede in Roma, Lungotevere A. da Brescia n° 4 in persona del legale rappresentante pro tempore Geom. Fausto Savoldi nato a Brescia il 16/02/1945 locatore C.F.: 80032590582 affitta al conduttore:

**Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria** C.F.80002460063  
domiciliato, per tutti gli effetti relativi al presente contratto, nei locali oggetto della locazione, ubicati nel Comune di Alessandria, Via S. Baudolino/Via Asti. La locazione riguarda tutte le unità immobiliari acquistate dalla Cassa con atto Rep. N. 56642, registrato in data 27/12/2000 Notaio Luigi Oneto e precisamente:

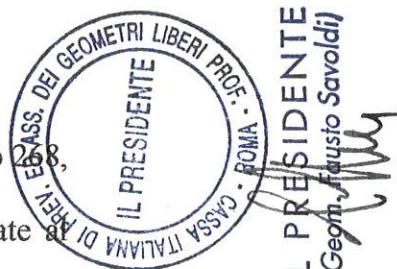
- a) – ingresso – disimpegno, ripostiglio, bagno e locale uso ufficio al piano terra;
- cinque vani ufficio e bagno al piano primo;
- quattro locali cantina – archivio al piano interrato;
- b) – due vani ufficio con bagno al piano terra;
- c) – tre posti auto scoperti nel cortile al piano terra.

Il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 268, mappale 4931, sub 2-3-9-12-13 e come da planimetrie catastali indicate al presidente per farne parte integrante e sostanziale.

**1 - Durata.** La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 1° Febbraio 2001. In mancanza di disdetta per lettera raccomandata inviata almeno un anno prima della scadenza da una delle parti, il presente contratto si intende rinnovato per il medesimo periodo.



*Tonino*



**IL PRESIDENTE**  
(Geom. Fausto Savoldi)

**2 - Canone.** Il prezzo della locazione è stabilito in L. 48.000.000 (quarantottomilioni) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di L. 4.000.000, entro i primi cinque giorni di ogni mese a mezzo avviso di pagamento (MAV) intestato a: Cassa Italiana Previdenza Assistenza Geometri ed inviato dal Monte dei Paschi di Siena.

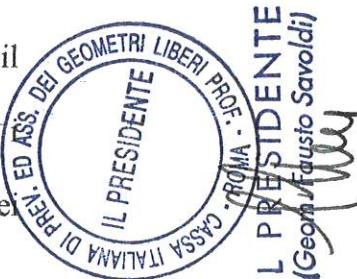
**3 - Aggiornamento del canone.** Ai sensi dell'art.32 della legge n. 392/78 come sostituito dalla legge n.118/85, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, senza bisogno di preventiva richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati e comunque nella misura massima consentita dalla Legge, anche se sopravvenuta successivamente alla stipula del presente contratto e, come tale, applicabile ai soli contratti nuovi.

**4 - Morosità.** Le rate del canone di locazione sono stabilite a mese e non a giorni. Esse si maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione dei locali, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, obbliga il conduttore a corrispondere la rata del canone per l'intero mese e così per mesi successivi, senza pregiudizio del diritto della Cassa alla riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali danni.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone entro i primi venti giorni del mese ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori di cui al successivo articolo 12, comporta senza che occorra ulteriore messa in mora, il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell' art. 1455 c.c., oltre al risarcimento dei maggiori danni derivati dall'anticipata risoluzione della locazione per l'inadempienza del conduttore.



*Hann K.*



*Hann K.*

Inoltre il ritardo nel pagamento in questione comporta comunque per il conduttore l'obbligo di corrispondere gli interessi al locatore, a titolo di penale, calcolati in misura doppia del tasso legale di sconto, a partire dal primo giorno successivo a quello della scadenza della rata, senza che occorra la costituzione in mora a norma dell'art.1282, 2°comma del c.c. salvo ulteriori spese di recupero.

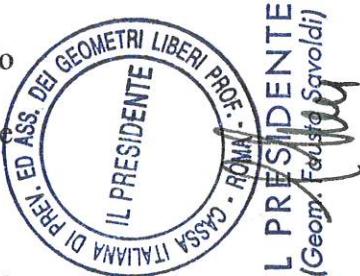
Il pagamento del canone di locazione non può essere sospeso per alcun motivo, sia pure per pretese inadempienze del locatore contestate dal conduttore. Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta, né possono opporsi in compensazioni eventuali crediti che a qualsiasi titolo il conduttore possa vantare nei confronti del locatore.

Il locatore provvede ad imputare ogni versamento effettuato, quale che sia la causale indicata dal conduttore, a norma del 2° comma dell'art. 1193 cod. civ., riservandosi peraltro di imputare, a proprio insindacabile giudizio, il versamento stesso, agli interessi di mora maturati fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.

**5 - Destinazione.** I locali si concedono per il solo uso di sede del Collegio Provinciale dei Geometri di Alessandria con divieto di sublocazione totale e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

Il conduttore potrà, tuttavia, sublocare parzialmente l'unità immobiliare esclusivamente ad associazioni e/o sindacati di geometri liberi professionisti, previo consenso della Cassa.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35,37, e seguenti della L./392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori.



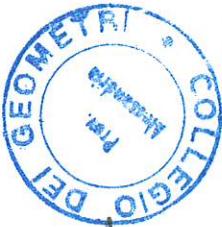
IL PRESIDENTE  
(Geometra Fulvio Sgavoli)

In caso di cambio d'uso dell'immobile il conduttore è tenuto a darne comunicazione alla Cassa con preavviso di almeno tre mesi. La Cassa entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione, potrà aderire alla richiesta del conduttore con inserimento di clausola aggiuntiva al contratto di locazione oppure chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell' art. 80 della Legge 392/78.

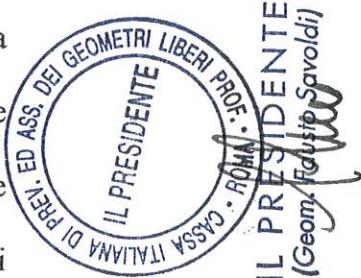
**6 - Migliorie ed addizioni.** Il conduttore non potrà modificare lo stato della cosa locata senza il preventivo consenso scritto del locatore. Fermo restando quanto sopra stabilito si precisa che il conduttore prima di eseguire qualsiasi lavoro (con o senza il preventivo consenso della Cassa) sarà comunque tenuto a chiedere ed ottenere i permessi sia da parte delle competenti Autorità sia da parte del Condominio, ove la natura delle opere da eseguire richieda il conseguimento di tali permessi.

In deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 c.c. il conduttore non potrà vantare alcuna pretesa né chiedere compenso o indennità alcuna al locatore per eventuali migliorie ed addizioni comunque apportati, né il valore di dette migliorie o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata, anche se verificatisi senza colpa del conduttore. Le opere relative rimarranno acquisite all'unità immobiliare locata a beneficio del locatore senza alcun compenso a meno che esso non preferisca la restituzione dei locali al pristino stato e ciò anche in costanza di rapporto.

**7 - Idoneità dell'immobile.** Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ricevendo la consegna, ad ogni effetto di legge, dichiara di avere controllato



*Tonello*



*Fabrizio Savoldi*

gli impianti idrici, igienico sanitario ed elettrico e di averli riscontrati idonei all'uso e rispondenti alle vigenti norme di Legge.

Il conduttore assume a suo rischio, cura e spese, tutti gli adeguamenti che le Pubbliche Autorità dovessero chiedere in relazione all'attività svolta dal Conduttore stesso, in conformità a norme sia vigenti sia future.

**8 - Esonero dalle responsabilità per danni.** Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potrebbero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se dipendenti dal locatore e anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere, in specie per danni causati da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto e da incendi. Ed ancora per l'eventuale scarsità d'acqua potabile, del gas o energia elettrica.

Ed inoltre per tutti i casi fortuiti, ordinari o straordinari, ed in particolare per quelli causati da umidità, allagamenti, rottura o rigurgiti di fogne, tubazioni, eccetera, nei locali affittati, nonché da insalubrità.

**9 - Obbligatorietà del regolamento di condominio per l'inquilinato.**

Il conduttore dichiara di accettare il regolamento per l'inquilinato condominiale, si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile di cui ha avuto esatta conoscenza.

In ogni caso si impegna ad osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

**10 - Esonero dalle responsabilità per interruzione dei servizi o riparazioni.** Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.



*[Handwritten signature over the stamp]*



*[Handwritten signature over the stamp]*  
IL PRESIDENTE  
(Geom. Fulvio Savoldi)

**11 - Accesso all'unità immobiliare.** Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

Il conduttore, nei dodici mesi precedenti la scadenza del contratto è tenuto a consentire ogni giorno, eccetto i festivi e semifestivi, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 la visita dell'unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione o alla compravendita debitamente autorizzati dal locatore.

Egli è tenuto 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 eseguire le letture per 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 ritardato intervento, oltre la somma di L. 100.000 per ogni giorno di rifiuto all'accesso.

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.

**12 - Oneri accessori.** Sono a totale carico del conduttore gli oneri relativi all'ordinaria manutenzione dell'immobile e gli oneri condominiali tutti esclusa l'assicurazione dello stabile e le spese straordinarie.

Tali oneri dovranno essere versati dal Conduttore direttamente all'Amministratore del condominio alle scadenze previste, anticipandole nel corso della stagione, con conguaglio a rendiconto.

Le spese a carico della proprietà verranno versate direttamente dal locatore all'Amministratore.

Il locatore è sin d'ora autorizzato ad accedere nei locali concessi in godimento per provvedere alle opere necessarie o utili, rimanendo senz'altro esonerato da ogni responsabilità al riguardo.



*[Handwritten signature]*



IL PRESIDENTE  
CASSA ITALIANA DI PREV. ED ASS. DEI GEOMETRI LIBERI PROF.  
ROMA  
(Geom. Fausto Scopoldi)

Oltre alle riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. saranno a carico del conduttore anche le piccole riparazioni inerenti agli impianti: acqua, luce, gas e riscaldamento. Sono poste altresì a carico dell'inquilino la sostituzione dei vetri rotti anche per caso fortuito o di forza maggiore, l'eventuale posa in opera, riparazione e la sostituzione di scaldacqua, la sostituzione delle tappezzerie e delle carte da parati, le imbiancature e tinteggiature in genere di soffitti e pareti dei locali affittati.

**13 - Clausola risolutiva espressa.** Le clausole di cui agli articoli 4) (morosità), 9) (rispetto del regolamento dello stabile), 12) (oneri ed accessori), hanno carattere essenziale sicché l'inadempienza anche ad una sola di esse, dovrà considerarsi come inadempienza grave che risolverà di diritto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

**14 – Spese di straordinaria manutenzione.** L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (ai sensi dell'art. 23 della legge 392/78) o comunque di lavori, importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare ulteriori danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, comporta la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati, deducendo le indennità e i contributi percepiti (anche successivamente) dal locatore per le opere eseguite.

Se il locatore richiede l'aumento entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere, il nuovo importo del canone decorre da quest'ultima data, altrimenti l'aumento decorre dal primo giorno del mese successivo a quello nel quale il conduttore riceve la richiesta.

**15 - Registrazione del contratto.** La registrazione del contratto verrà fatta a



*[Handwritten signature over a vertical line]*

PRESIDENTE  
Geom. Fausto Savoldi



cura del locatore e le relative spese saranno ripartite al 50% tra le parti.

Sono a carico del conduttore le spese di bollo del presente contratto e quelle per le quietanze successive.

**16 – Elezione di domicilio.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio come indicato in epigrafe del presente atto. Il Foro competente, salvo quanto disposto dalla legge in materia di locazioni, è quello di Alessandria.

**17 –** Il Conduttore si dichiara a conoscenza e prende atto che la gestione del presente contratto viene affidata alla Società Groma S.r.l. con sede in Roma Via Gavinana, 2 – 00196 – Tel. 06/360835, e che alla stessa sono conferiti i necessari poteri di operare.

Roma li 25/01/2001

Il Locatore

Cassa Italiana Geometri

Il Presidente

Geometra Fausto Savoldi



Il Conduttore

Collegio dei geometri di Alessandria

Il Presidente

Geometra Franco Castiglione



Accettiamo il contratto ed espressamente gli articoli: 1) Durata – 2) Canone – 3) Aggiornamento del canone - 4) Morosità – 5) Destinazione – 6) Migliorie ed addizioni – 7) Idoneità dell’immobile – 8) Esonero delle responsabilità per danni – 9) Obbligatorietà del regolamento di condominio – 10) Esonero dalle responsabilità per interruzione dei servizi o riparazioni – 11) Accesso all’unità immobiliare – 12) Oneri accessori – 13) Clausola risolutiva – 15) Registrazione



2° ORIGINALE

Registrato ad Alessandria il ... 16. FEB. 2001 ...

N. ... 886 Serie ... 3 Esatte L. 966.000 ...

... No Se cento secento e sei mila .....  
di cui .....

INVIM L. .... Trascriz. Ipot. L. ....

e N.S All



(Dott. AVVOCATO SALVATORE),  
Avvocato

