

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

La società **Gestioni Immobiliari Srl**, con sede legale in Ancona (An), via Via degli Aranci n. 1, P.IVA 01281280428, in persona del legale rappresentante Carmelita Grilli, (di seguito la "Locatrice" ovvero "Proprietaria"),

da una parte

E

L'Ordine della Professione di osteria della Provincia di Ancona, con sede legale in Ancona (AN), via Luigi Ruggeri n. 3N, C.F. 80023870423, in persona di del legale rappresentante il Presidente Margherita Piermaria (di seguito la "Conduttrice")

dall'altra parte

Di seguito congiuntamente definite come le "Parti" e singolarmente come la "Parte".

PREMESSO CHE

1) La Locatrice ha pieno ed esclusivo titolo di proprietà di porzioni immobiliari site in Ancona (AN), Via Ruggeri n. 3/n, e precisamente:

A. Numero uno locali ad uso uffici al piano primo, con n. 1 ingresso.

Tali unità immobiliari sono censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Ancona al foglio 117, mappale 268, sub. 69, il suo perimetro è evidenziato in rosso nella planimetria qui acclusa come allegato "A" (Planimetria degli Uffici); (le suddette porzioni immobiliari sono di seguito definite come gli "Uffici");

2) L'Immobile fa parte di un più ampio edificio costituito in condominio (di seguito il "Condominio"). Le relative tabelle millesimali della scala 3n e delle parti comuni esterne di Via Ruggeri 3 sono qui accluse come allegato "C" (Tabelle Millesimali)

TUTTO CIÒ PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1.1 La Locatrice concede in locazione alla Condittrice, che a tale titolo accetta, l'Immobile, nei termini e nelle condizioni di cui al presente contratto.

1.2 La Condittrice dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto dell'Immobile e di averlo ricevuto in conformità alla destinazione (ufficio) e autorizzazione prevista dal presente contratto.

2. DURATA

2.1 La locazione avrà efficacia dal 01 Febbraio 2020 (la "Data di Decorrenza").

2.2 La durata della locazione è punita in anni sei, a partire dalla Data di Decorrenza e scade il 01 Febbraio 2026 (di seguito la "Prima Data di Scadenza").

2.3 Fermi i casi di recesso inderogabilmente previsti dalla Legge, la Condittrice avrà diritto di recedere in via anticipata dal presente Contratto solamente con effetto dal 01 Febbraio 2021, a condizione che: (1) l'esercizio del diritto di recesso sia comunicato alla Locatrice mediante comunicazione scritta nelle forme di cui al successivo articolo 24 con almeno 6 (sei) mesi di preavviso rispetto alla data di efficacia del recesso medesimo.

2.4 Alla Prima Data di Scadenza la locazione si intenderà tacitamente rinnovata agli stessi termini e condizioni per un ulteriore periodo di sei anni, salvo che la Locatrice o la Condittrice comunichino per iscritto la loro intenzione di non rinnovare la Locazione con un preavviso di 6 mesi.

2.4 Gli effetti economici del contratto vengono disciplinati come segue:

2.4.1 Gli effetti economici per la corresponsione dei Canoni si intendono decorrere dal 01 Febbraio 2020 (la "Data di Decorrenza");

2.4.2 Gli effetti economici per la corresponsione degli Oneri Comuni (nell'accezione di cui all'art.5) si intendono decorrere dal 01 Febbraio 2020 (la "Data di Decorrenza");

3. CONSEGNA

3.1 L'Immobile sarà consegnato alla Condittrice alla Data di Decorrenza e libero dalla mobilia presente se non espressamente richiesto.

3.2 Alla consegna dell'Immobile le Parti redigeranno congiuntamente un verbale di consegna avente ad oggetto la descrizione dello stato dell'Immobile alla Data di Decorrenza.

4. CANONE

4.1 Fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 4.2, a partire dalla Data di Decorrenza la Condittrice pagherà un canone annuo pari ad Euro 6.000,00 (seimila/00) per gli Uffici di cui alla premessa 1)A oltre indicizzazione ISTAT e IVA di legge, (di seguito il "Canone").

Ai sensi e per gli effetti del comma 8-ter dell'art. 35 del Decreto Legislativo 223/2006, come convertito dalla legge 248/2006, la Locatrice dichiara di optare per il regime di imposizione IVA. Pertanto il Canone è soggetto ad IVA, oltre che ad imposta di registro nella misura pari all'1% del Canone.

4.2 Il Canone dovrà essere corrisposto in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate, a mezzo di

HP. CG.

bonifico bancario presso il seguente iban del conto corrente intestato alla Locatrice:

IBAN: IT04G0331768870000110106705

- 4.3 A decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione e cioè dal 01 Febbraio 2021 l'ammontare del Canone sarà aggiornato annualmente in aumento (e solo in aumento) nella misura massima consentita dalla normativa di volta in volta in vigore (attualmente nella misura massima consentita dalla variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati). Qualora l'indice ISTAT non sia noto ad una Data di Scadenza (perché pubblicato successivamente a tale Data di Scadenza), la Condutrice dovrà corrispondere alla Locatrice un importo provvisorio pari al Canone dovuto per il semestre precedente, fermo restando che il conguaglio risultante dall'applicazione dell'indice ISTAT dovrà essere pagato dalla Condutrice alla Locatrice una volta che l'indice ISTAT sarà divenuto noto, entro 8 giorni dalla relativa richiesta della Locatrice. In caso di cancellazione ovvero sostituzione dell'indice ISTAT per effetto di legge, l'indice ISTAT sarà automaticamente sostituito dal nuovo indice che sostituirà l'indice ISTAT stesso ovvero dall'indice esistente a quel tempo più simile all'indice ISTAT.
- 4.4 In caso di mora nei pagamenti, che sarà motivo di risoluzione del presente contratto per la Locatrice di cui al succ. art.20, fatto eccezionalmente salvo un periodo di tolleranza di 10 giorni, la Condutrice dovrà pagare alla Locatrice - a titolo di interessi - un ammontare pari al tasso Euribor tre mesi maggiorato di (a) 5 punti percentuali per i primi 30 giorni di mora e successivamente maggiorato di (b) 6 punti percentuali, da computarsi dal primo giorno di ritardo fino al saldo. Le Parti si danno reciprocamente atto che, in ogni caso, il tasso quivi convenuto non dovrà essere superiore alla soglia prevista dalla Legge Antiusura.
- 4.5 L'obbligazione di pagamento del Canone non potrà essere in alcun caso sospesa, differita o compensata dalla Condutrice anche qualora la Condutrice vanti diritti o pretese nei confronti della Locatrice, rimanendo tra le Parti convenuto che la Condutrice potrà far valere tali diritti o pretese attraverso un separato procedimento e solo dopo l'integrale adempimento del proprio obbligo di pagamento verso la Locatrice; a tal fine la Condutrice rinuncia sin d'ora ad avvalersi delle previsioni di cui all'articolo 1460 c.c.
5. ONERI COMUNI
- 5.1 A partire dal 01 Febbraio 2020 ("Data di Decorrenza"), la Condutrice sosterrà tutti gli oneri comuni connessi all'utilizzo ed all'occupazione dell'Immobile secondo le tabelle millesimali qui accluse come Allegato "C" (Tabelle millesimali).
- 5.2 In caso di mora nei pagamenti degli Oneri Comuni, che è motivo di risoluzione del presente contratto per la Locatrice ai sensi del successivo art.20, fatto eccezionalmente salvo un periodo di tolleranza di 10 giorni, la Condutrice dovrà pagare alla Locatrice - a titolo di interessi - un ammontare pari al tasso Euribor tre mesi maggiorato di (a) 5 punti
- 5.3 L'obbligazione di pagamento degli Oneri Comuni non potrà essere in alcun caso sospesa, differita o compensata dalla Condutrice anche qualora la Condutrice vanti diritti o pretese nei confronti della Locatrice, rimanendo tra le Parti convenuto che la Condutrice potrà far valere tali diritti o pretese attraverso un separato procedimento e solo dopo l'integrale adempimento del proprio obbligo di pagamento verso la Locatrice; a tal fine la Condutrice rinuncia sin d'ora ad avvalersi delle previsioni di cui all'articolo 1460 c.c.
- 5.4 In caso di Oneri Comuni straordinari ed imprevisi la relativa quota dovrà essere pagata dalla Condutrice all'emissione della relativa fattura, a mezzo di bonifico bancario, entro 15 giorni dalla consegna alla Condutrice della documentazione dell'amministrazione del Condominio evidenziante tali Oneri Comuni.
- 5.5 Resta inteso tra le parti che resteranno a carico della Locatrice unicamente la parte di Oneri Comuni relativa a lavori di manutenzione straordinaria su parti strutturali del Condominio e servizi accessori del Condominio.
6. UTENZE
- 6.1 La Condutrice subentrerà, ovvero stipulerà direttamente, a proprio nome ed a proprie spese i contratti per le utenze relative all'Immobile.
- 6.2 Saranno a carico della Condutrice, le imposte e tasse relative al servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, comunque denominate ed in genere ogni altra tassa, imposta e/o tariffa dovuta in ragione dell'occupazione del Bene Locato a titolo di locazione e/o in ragione dell'attività ivi svolta.
7. DEPOSITO CAUZIONALE
- 7.1 Contestualmente alla stipula del presente contratto la Condutrice consegna alla Locatrice un deposito cauzionale pari a 2 (due) mensilità del canone mediante assegni circolari pari ad Euro 1.000 (mille/00) a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto. Tale somma depositata dalla condutrice in garanzia dei danni è accantonata come cauzione definitiva in conformità alle vigenti leggi e sarà restituita alla condutrice senza la maggiorazione degli interessi legali, alla fine del contratto di locazione dopo la regolare riconsegna dei locali.
- 7.2 Tale garanzia prevede e prevederà che, in caso di vendita da parte della Locatrice dell'Immobile ovvero in caso di cessione di parte della Locatrice del presente Contratto, la garanzia dovrà essere automaticamente trasferita a beneficio dell'avente causa della Locatrice ovvero del cessionario a seguito del ricevimento da parte del garante della comunicazione scritta della Locatrice in merito a tale vendita o cessione.

117.06

proprietà o a terzi.

Una violazione grave o ripetuta degli obblighi di cui ai paragrafi dal 8.3 all'8.5 e motivi di risoluzione del presente contratto per la Locatrice ai sensi del successivo art. 20.

9. CUSTODIA E ISPEZIONE

La Condutrice dovrà custodire e conservare l'Immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.

Per tutta la durata del presente contratto di locazione, la Locatrice o i suoi rappresentanti avranno facoltà di ispezionare l'Immobile previo preavviso di almeno 24 ore, salvo casi di straordinaria urgenza per cui dovrà essere dato accesso immediato.

Nel caso in cui la Locatrice intenda vendere o locare nuovamente i Locali, la Condutrice si impegna a consentire alla Locatrice e a ciascuna terza parte di visitare i Locali previo preavviso di almeno 48 ore.

10. LAVORI DELLA CONDUTRICE

Nel caso in cui la Condutrice dovesse realizzare lavori di ristrutturazione all'interno dell'immobile (di seguito definiti come "Lavori della Condutrice"), essi dovranno avvenire ad integrale spesa della Condutrice e nel pieno rispetto di un progetto predisposto dalla Condutrice e approvato dalla Locatrice.

La Condutrice potrà iniziare i Lavori della Condutrice immediatamente a partire dalla firma del presente contratto subordinatamente al rispetto delle condizioni indicate nei seguenti articoli 10.3, 10.4 e 10.5. Eventuali ritardi nei lavori non ridurranno l'ammontare dei Canoni di cui agli articoli 4.1 e 4.2 o intollerano la Condutrice a risolvere anticipatamente il presente contratto.

La Condutrice non potrà iniziare i Lavori della Condutrice senza previo ottenimento di tutti i necessari permessi, inclusi i permessi amministrativi. Al fine dell'ottenimento dei permessi amministrativi La Locatrice conferirà alla Condutrice la delega per la presentazione e la definizione della D(enuncia) l(nizio) A(ttività) s(trumentale) all'esecuzione delle opere oggetto di approvazione, rimanendo inteso (i) che la Locatrice non sarà responsabile nei confronti della Condutrice in caso di mancato ottenimento di tali consensi per la realizzazione dei Lavori della Condutrice, (ii) che le responsabilità civili, penali ed amministrative connesse, presupposte o collegate all'esecuzione dell'incarico di cui alla delega, così come ogni onere o spesa a qualsiasi titolo alla medesima riconducibile, si intendono ad esclusivo carico della Condutrice, quale effettiva committente dell'incarico medesimo o, comunque, beneficiaria delle ridette opere.

La Condutrice dovrà eseguire i Lavori della Condutrice a proprie spese e responsabilità e dovrà mantenere indenne la Locatrice da ogni pregiudizio di qualsiasi natura, inclusa la titolo esemplificativo, ogni danno a terzi, che possa essere sofferto dalla Locatrice per effetto della realizzazione dei Lavori della Condutrice.

Prima dell'inizio dei Lavori della Condutrice, la Condutrice stessa dovrà stipulare una adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi relativi alla esecuzione dei Lavori della

8. USO CONTRATTUALE

L'Ufficio dovrà essere utilizzato dalla Condutrice esclusivamente ad uso ufficio e ad uso archivi

La Condutrice dovrà esercitare la propria attività all'interno dell'Ufficio nel pieno rispetto di tutte le leggi e regolamenti nazionali, regionali e locali.

La Condutrice sarà responsabile dell'ottenimento, mantenimento e rispetto di tutte le licenze, *nulla-osta*, certificati, ivi incluso il certificato di prevenzione incendi, e le autorizzazioni necessarie per l'utilizzo dei Locali da parte della Condutrice. La Condutrice solleva espressamente la Locatrice da qualsiasi responsabilità e rinuncia sin d'ora a qualsiasi diritto o azione verso la Locatrice in relazione al mancato o ritardato ottenimento, mantenimento in vigore o rispetto di tali licenze, *nulla-osta*, certificati e autorizzazioni.

La Condutrice si impegna a rispettare qualsiasi normativa vigente e futura in materia ambientale.

La Condutrice si impegna inoltre a:

(a) evitare l'emissione di sostanze inquinanti che potrebbero causare il ricorso dei vicini ovvero pretese delle Pubbliche Autorità;

(b) adottare ogni misura e precauzione che potrebbe essere richiesta dai regolamenti applicabili e dalle competenti Autorità per ragioni di sicurezza sui luoghi di lavoro ed ai fini di tutela ambientale;

(c) non versare nelle tubature e nel sistema degli scarichi liquidi nocivi che non siano stati precedentemente trattati in conformità con i regolamenti applicabili;

(d) non usare il Condominio e/o l'Immobile o parti dello stesso per usi o per attività lavorative che possano mettere in pericolo l'incolumità delle persone e/o del Condominio e/o l'Immobile e che possano essere incompatibili con le coperture assicurative di cui al successivo Articolo 16;

(e) sistemare attrezzature e veicoli - nella misura in cui tali attrezzature e veicoli debbano essere temporaneamente depositati nelle parti esterne del Condominio - in maniera tale da rispettare il decoro e l'immagine del Condominio e delle proprietà vicine;

(f) rispettare i regolamenti che disciplinano le aree e le parti di uso comune;

(g) non modificare la facciata, le finiture esterne ed i colori esterni del Condominio e/o dell'Immobile e rispettare lo stile e le caratteristiche del Condominio e/o dell'Immobile;

(h) mantenere i carichi dei solai entro i limiti consentiti.

(i) non compiere atti od omissioni che possano recare disturbo, molestia o danno all'

M.P.C.G.

Conduttrice e dovrà fornire alla Locatrice - su richiesta di quest'ultima - copia di tale polizza insieme con la prova documentale del pagamento del relativo premio.

11. MANUTENZIONE

11.1 La Conduttrice sarà tenuta a custodire con diligenza tutti i beni facenti parte del Bene Locato ed a riconsegnarli al termine del rapporto nel medesimo stato nel quale li ha ricevuti, fatto salvo il normale degrado dovuto all'uso.

11.2 Tutte le spese di manutenzione ordinaria del Bene Locato nel suo complesso saranno a esclusivo carico della Conduttrice e saranno indicate dalla Locatrice alla Conduttrice sulla base di un elenco specifico, allegato al presente contratto **Allegato "D"** (Manutenzione ordinaria).

11.3 La Conduttrice dovrà ottenere a propria cura e a proprie spese tutti i permessi necessari per realizzare i suddetti lavori di manutenzione e di adeguamento normativo e dovrà conformarsi a tutti i regolamenti applicabili e le direttive emanate dalle competenti autorità in relazione a ciò.

11.4 La Conduttrice dovrà permettere alla Locatrice o ai suoi rappresentanti di accedere all'immobile al fine di ispezionare il loro stato manutentivo; tali ispezioni dovranno essere effettuate durante il normale orario di lavoro previa comunicazione di quarantotto (48) ore. In caso di emergenza la Locatrice avrà diritto di accedere all'immobile in qualsiasi momento senza necessità di preavviso.

11.5 La Conduttrice non dovrà causare o permettere nulla che possa rovinare l'immobile e dovrà avvertire la Locatrice, non appena ne venga a conoscenza, di qualsiasi pregiudizio che possa esser stato arrecato all'immobile e di qualsiasi rovina o deterioramento che possa essere avvenuto all'interno dell'immobile.

11.6 La Locatrice sarà responsabile unicamente della manutenzione straordinaria. La Conduttrice dovrà tollerare la manutenzione straordinaria avente carattere di urgenza che non può essere posticipata al termine della locazione, rimanendo inteso che in nessun caso i lavori di manutenzione straordinaria daranno diritto alla Conduttrice di richiedere alcuna riduzione del canone o risoluzione anticipata del presente Contratto.

11.7 In nessun caso la Conduttrice avrà diritto di richiedere un indennizzo o una riduzione del Canone in relazione ai lavori di manutenzione eseguiti dalla Conduttrice o dalla Locatrice anche se la durata dei lavori manutentivi ecceda i 20 giorni, in espressa deroga all'articolo 1584 del c.c.

11.8 La Locatrice avrà il diritto di eseguire qualsiasi modificazione, riparazione, sostituzione, aggiunta, innovazione o miglioramento interessante sia l'interno che l'esterno del Condominio ed in tale caso la Conduttrice non avrà alcun diritto di richiedere alcuna indennità.

12. ADDIZIONI, MODIFICHE E MIGLIORIE

12.1 La Conduttrice non potrà apportare alcuna addizione, modifica e miglioria all'Immobile, senza la preventiva autorizzazione rilasciata per iscritto dalla Locatrice.

12.2 Qualora la Conduttrice intenda apportare addizioni, modifiche e migliorie, la Conduttrice stessa sottoporrà la relativa richiesta di autorizzazione alla Locatrice allegando un dettagliato progetto dei lavori da effettuare. E' fatto comunque divieto alla Conduttrice di realizzare addizioni, migliorie o innovazioni che non possano essere rimosse in qualsiasi momento senza danneggiare l'Immobile. La Locatrice potrà a sua discrezione approvare o non approvare i lavori proposti. La mancata approvazione di tali lavori da parte della Locatrice non costituirà, in alcun modo, motivo per la Conduttrice di risoluzione del presente contratto né le darà diritto ad alcuna riduzione del canone.

12.3 Le addizioni, modifiche e migliorie approvate, dovranno essere eseguite dalla Conduttrice a proprie spese e responsabilità, condizionatamente all'ottenimento da parte della Conduttrice, a proprie spese, dei permessi richiesti dalle competenti autorità. La Conduttrice dovrà tenere indenne la Locatrice da qualsiasi pregiudizio di qualsiasi natura che possa essere sofferto dalla Locatrice per effetto dell'esecuzione di tali lavori da parte della Conduttrice stessa. Prima dell'inizio dei lavori la Conduttrice dovrà stipulare una adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dall'esecuzione dei predetti lavori e dovrà fornire alla Locatrice - su richiesta di quest'ultima - copia di tale polizza insieme con la prova documentale dell'avvenuto pagamento del relativo premio. I lavori dovranno essere eseguiti dalla Conduttrice sotto la direzione di un tecnico (ad esempio architetto, società di consulenza tecnica, ecc.) scelto dalla Conduttrice ed approvato dalla Locatrice, rimanendo inteso che i relativi onorari saranno pagati dalla Conduttrice. La Locatrice avrà diritto di visitare i Locali durante l'esecuzione delle addizioni, modifiche e migliorie al fine di verificare il rispetto da parte della Conduttrice delle predette disposizioni.

12.4 In caso di violazione da parte della Conduttrice del divieto di apportare addizioni, modifiche, migliorie senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, la Locatrice avrà diritto di chiedere e di ottenere immediatamente la rimessa in pristino in tutto o in parte dell'Immobile, a cura e spese della Conduttrice, fermo restando il diritto della Locatrice di richiedere il risarcimento dei danni subiti dalla Locatrice stessa come conseguenza di tale violazione.

12.5 Al termine della presente locazione, la Conduttrice - su richiesta della Locatrice - sarà tenuta, a propria cura e spese, alla rimessa in pristino in tutto o in parte dell'Immobile nelle sue originarie condizioni così come realizzate con i Lavori della Conduttrice anche nel caso in cui le modifiche, addizioni e migliorie apportate siano state autorizzate dalla Locatrice.

12.6 Qualora alla scadenza (ovvero alla risoluzione anticipata) del presente Contratto la Locatrice decidesse di voler ritenere in tutto o in parte le addizioni, modifiche, migliorie effettuate dalla Conduttrice, ne informerà la Conduttrice stessa ed in tal caso dette addizioni, modifiche e migliorie saranno ritenute dalla Locatrice e nessun indennizzo dovrà comunque essere corrisposto alla Conduttrice.

M.P.C.G