

**12.7** Rimane inteso che la Condutrice in nessun caso avrà diritto a compenso o indennità per l'esecuzione di addizionali, modifiche e migliorie da parte della Condutrice, anche nel caso in cui tali addizionali, modifiche e migliorie, siano state approvate dalla Locatrice.

**13. INSTALLAZIONE DI INSEGNE E RECEPTION**

**13.1** La Condutrice avrà diritto a fare installare, all'interno dell'atrio del Condominio, una insegna sugli appositi totem. Al termine o alla risoluzione anticipata del presente Contratto la Locatrice avrà diritto di rimuovere l'insegna della Condutrice.

**13.2** A seguito di preventivo assenso della Locatrice, la Condutrice avrà il diritto di installare nell'ingresso degli Uffici al secondo piano del Condominio l'insegna della Condutrice recante la ragione sociale della stessa. A seguito della cessazione o risoluzione anticipata del presente Contratto, l'insegna installata dalla Condutrice dovranno essere rimosse dalla Condutrice stessa che ne sopporterà i relativi costi.

**13.3** Al fine di mantenere il decoro del palazzo nel contesto storico e religioso la Condutrice non potrà apporre alcuna insegna o scritta sulla facciata esterna e/o sulle finestre e/o sui balconi dell'Ufficio previa autorizzazione scritta da parte della Locatrice.

**14. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE**

**14.1** Al termine o alla risoluzione anticipata del presente Contratto, la Condutrice dovrà restituire alla Locatrice l'Immobile, inclusi i Lavori della Condutrice, in perfetto stato di manutenzione salvo il normale deperimento ed uso in ogni caso in conformità alle obbligazioni assunte dalla Condutrice ai sensi del presente Contratto fermo restando la possibilità di rimuovere ogni oggetto mobile di proprietà della, o usato dalla, Condutrice o da qualsiasi terza parte e fermo restando il diritto della Locatrice di chiedere ed ottenere la rimozione a spese della Condutrice.

**14.2** La Condutrice dovrà porre rimedio a proprie spese a tutti i danni all'Immobile che possano derivare a seguito delle operazioni di rimozione ai sensi dell'articolo 14.1.

**14.3** In caso di ritardo nella restituzione alla Locatrice dell'Immobile, la Condutrice dovrà pagare alla Locatrice una indennità di occupazione pari al Canone che sarebbe stato pagato dalla Condutrice ai sensi di quanto sopra durante l'intero periodo di occupazione maggiorato di un importo - a titolo di penale - pari a due giorni di Canone per ciascun giorno di ritardo, fermo restando il diritto della Locatrice di richiedere gli ulteriori danni.

**15. RINUNCIA**

**15.1** La Condutrice rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti della Locatrice ogni diritto o azione per danni, compreso il mancato guadagno, che possano derivare da: (a) guasto e conseguente interruzione - per cause indipendenti dalla volontà della Locatrice - di sistemi e servizi comuni, quali montacarichi, centraline elettriche o qualsiasi altro sistema o servizio comune; (b) incendio, furto, perdite d'acqua, inquinamento o umidità od ogni altra circostanza che possa danneggiare beni di proprietà della Condutrice o beni installati dalla stessa nell'Immobile; (c) furto o altri reati commessi all'interno dell'Immobile o del

Condominio, in relazione ai quali la Locatrice non assume alcun obbligo di sorveglianza; (d) interruzione, per cause di forza maggiore, dell'erogazione dell'acqua, dell'impianto di condizionamento e di riscaldamento; (e) distruzione completa o parziale dell'Immobile per cause non imputabili alla Locatrice.

**16. ASSICURAZIONI**

**16.1.** La Condutrice assicurerà adeguatamente, con una primaria compagnia di assicurazione, i propri impianti, attrezzature, arredi e merci situati nell'Immobile oggetto del presente contratto, contro i rischi di incendio ed eventi straordinari, esplosione e danni derivanti da spargimenti di acqua. L'assicurazione verrà prestata per un importo non inferiore al valore totale di rimpiazzo o nuovo delle predette proprietà della Condutrice.

**17. CESSIONE - MUTAMENTO DI CONTROLLO**

**17.1** La Condutrice non potrà cedere la presente locazione senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.

**17.2** Nel caso di cessione della presente locazione con il consenso della Locatrice, la Condutrice non sarà liberata dalle obbligazioni derivanti dal presente Contratto così che la Condutrice (in qualità di cedente) rimarrà solidalmente responsabile insieme con il cessionario per il completo e puntuale adempimento da parte di quest'ultimo delle obbligazioni derivanti dalla presente locazione fino alla naturale scadenza o risoluzione anticipata.

**17.3** La Locatrice ha facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi terzo senza il consenso della Condutrice.

**17.4** Con la sottoscrizione della Locazione, la Condutrice riconosce che la Locatrice potrà cedere i crediti derivanti dalla presente Locazione a qualsiasi terzo, incluso senza limitazioni, qualsiasi finanziatore della Locatrice.

**17.5** La Locatrice avrà il diritto di recedere dal presente Contratto, con effetto immediato senza preavviso, in caso di mutamento del controllo - ai sensi dell'articolo 2359 c.c. - della Condutrice conseguente ad operazioni sul capitale sociale quali, a mero titolo esemplificativo, fusioni, scissioni, conferimenti o trasferimenti di partecipazioni di controllo ovvero cessione titolo dell'azienda dell'affittuario o della maggior parte dei beni patrimoniali della Condutrice.

**18. SUBLOCAZIONE**

**18.1** La Condutrice avrà diritto di sublocare ad aziende del gruppo, in tutto od in parte, senza il consenso della Locatrice.

**18.2** In caso di sublocazione ad aziende del gruppo, la Condutrice non sarà liberata dagli obblighi assunti del presente Contratto così che qualsiasi fatto od omissione dei terzi occupanti risultante in una violazione del presente Contratto sarà considerato a tutti gli effetti come una violazione del presente Contratto da parte della Condutrice. Inoltre, la Condutrice dovrà manlevare e tenere indenne la Locatrice in relazione qualsiasi indennità di avviamento o altre indennità che possano essere richieste dai sub-conduttori (o altri sub-

HP CG

Qualsiasi controversia in relazione alla interpretazione o esecuzione del presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Ancona.

**24. COMUNICAZIONI**

Qualsiasi comunicazione, richiesta o autorizzata, ai sensi del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e sarà ritenuta valida ed efficace soltanto se inviata per lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, indirizzati, in ogni caso, come segue:  
- quanto alla Locuttrice:

Gestioni Immobiliari srl  
Via degli Aranci, 1  
60121 Ancona  
Mail: info@residencedegliaranci.com  
PEC:

- quanto alla Conduuttrice:

Ordine della Professione di ostetrica della Provincia di Ancona  
Via Ruggeri 3N  
CAP 60100 Ancona  
Mail: coll.ostetriche.ancona@virgilio.it  
PEC: coll@pecostetricheancona.it

Le comunicazioni operative potranno essere effettuate ai seguenti recapiti email.

Ogni variazione circa i recapiti presenti nel presente art.24 dovranno essere effettuate ai recapiti sopra indicati tramite raccomandata A.R..

**25. LEGGE APPLICABILE**

Il presente contratto sarà esclusivamente disciplinato dalla legge italiana.

**26. CODICE FISCALE**

Ciascuna delle parti con la sottoscrizione del presente contratto di locazione assume nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria nazionale diretta responsabilità in ordine agli obblighi derivanti dal D.P.R. 2 novembre 1976, n. 784 per l'indicazione del proprio numero di Codice Fiscale/Partita

utilizzatori dell'Immobile) come conseguenza della cessazione del relativo contratto di sublocazione o altro contratto.

**19. ESONERO DA RESPONSABILITA' ED ULTERIORI OBBLIGHI DELLA CONDUUTTRICE**

La Conduuttrice è costituita custode delle unità immobiliari locate ed esonera espressamente la Locuttrice da ogni responsabilità e conseguente risarcimento per i danni diretti ed indiretti dipendenti da fatto doloso o colposo, omissione o colpa d'inquilini o di terzi nonché da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**20. RISOLUZIONE**

In aggiunta alle disposizioni di legge concernente la risoluzione dei contratti, La Locuttrice avrà diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. in caso di violazione da parte della Conduuttrice di una qualsiasi delle seguenti obbligazioni:

- Articolo 4.2 Pagamento del Canone
- Articolo 5.1 Pagamento degli Oneri Comuni
- Articolo 7.1 Pagamento caparra
- Articolo 8.2 Modifica all'Uso Convenuto
- Articolo 8.6 Violazioni gravi o ripetute
- Articolo 11.1 Obblighi di manutenzione ordinaria
- Articolo 12.1 Addizioni, modifiche, miglioramenti non autorizzati
- Articolo 17.1 Cessione

**21. SPESE**

Gli onorari (se esistenti) nonché le spese e le tasse afferenti saranno ad esclusivo carico della Conduuttrice, fatta salva l'imposta di registro - attualmente pari all'1% del Canone - che sarà a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna.

**22. ALLEGATI E PREMESSE**

- Le premesse e gli Allegati
- Allegato A - Planimetria degli Uffici;
- Allegato B - Tabelle Millesimali;
- Allegato D - Manutenzione Ordinaria;

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

**23. FORO COMPETENTE**

MP, CG



Iva, riportato nel presente atto. Le parti, ai fini dell'impegno anzidetto, si obbligano a comunicarsi vicendevolmente ogni variazione che il proprio numero di codice fiscale o di partita IVA avesse a subire in futuro.

#### 27. MODIFICAZIONI

Il presente Contratto ed i suoi Allegati non potranno essere oggetto di rinuncia o modifica verbale. Ogni rinuncia o modifica dovrà risultare da un atto scritto debitamente sottoscritto dalle parti.

La Locatrice

GESTIONI MMORALI s.p.a.  
Via degli Aranci 1  
60022 ANCONA  
P. IVA 01281280429

La Condutrice

*Margherita Pieruani*

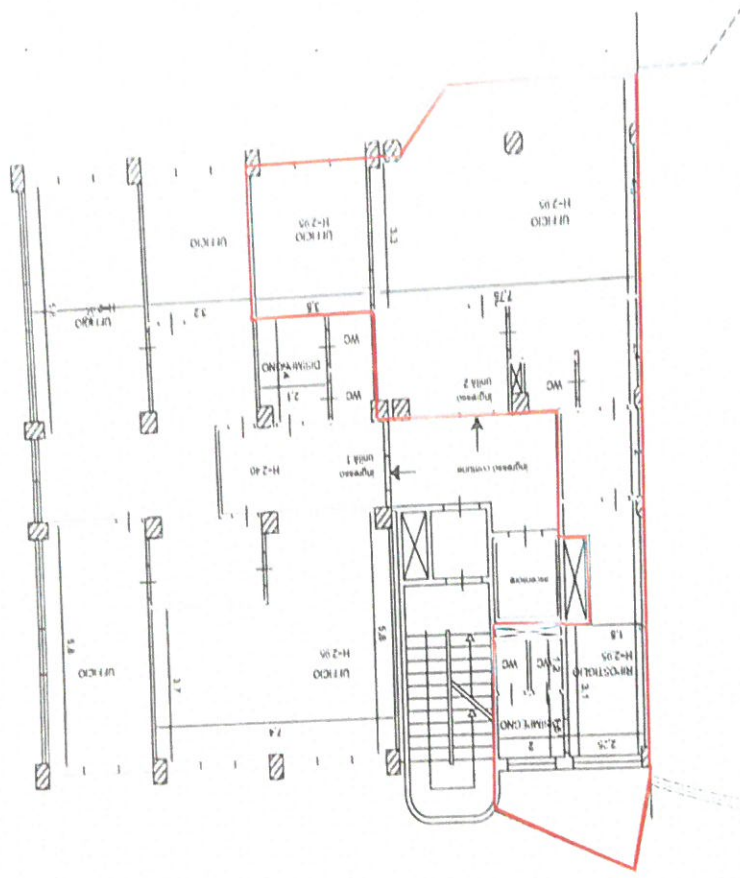
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. la Condutrice, previa espressa rilettura delle clausole 5 (Oneri Comuni), 11 (Manutenzione), 12 (Addizioni, Modifiche e Migliorie), 14 (Restituzione dei Locali), 15 (Rinuncia), 17 (Cessione - Mutamento di Controllo), 20 (Risoluzione), 23 (Foro Competente), dichiara espressamente di approvare.



Ancona 13/01/2020

PIANO PRIMO

ALLEGATO 4



C.G. H.S.

Tipo Persona	Nome Condomino	SUB.	cod gest. Casa	MILLESIMO MANUT. SCALA "3n"	MILLESIMO SERV. ASCENS.	
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	9	5,00		
I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	10	6,00		
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	11	5,00		
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	12	5,00		
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	13	3,00		
P	Inquilino 1	S1	14	3,00		
P	Inquilino 1	S1	15	3,00		
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	16	3,00		
P	Inquilino 1	S1	17	3,00		
P	Inquilino 1	S1	18	3,00		
P	Inquilino 1	S1	19	2,00		
P	Inquilino 1	S1	20	2,00		
P	Inquilino 1	T	24			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	25			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	26			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	27			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	28			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	29			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	30			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	31			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	32			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	33			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	34	118,00	124,00	
P	Inquilino 2	1	70			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	1	69	78,00	83,00	
P	Ostetriche	2	72	128,80	135,45	
P	Inquilino 1	3	73	184,71	190,82	
P	Gestioni Immobiliari Srl.	2	71	239,20	251,55	
P	Inquilino 1	3	74	208,29	215,18	
P	Inquilino 3	3	74			
<b>Totale Generale</b>					<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

Tipo Persona	Nome Condomino	SUB.	cod gest. Casa	Generali 1	Scale	Autorimessa
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	9	4,010	5,000	66,889
I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	10	4,270	6,000	71,226
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	11	3,960	5,000	66,055
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	12	3,990	5,000	66,555
P	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	13	2,090	3,000	34,862
P	Inquilino 1	S1	14	2,090	3,000	34,862
P	Inquilino 1	S1	15	2,170	3,000	36,197
P	Inquilino 1	S1	16	2,350	3,000	39,199
P	Inquilino 1	S1	17	2,090	3,000	34,862
P	Inquilino 1	S1	18	2,150	3,000	35,863
P	Inquilino 1	S1	19	1,610	2,000	26,856
P	Inquilino 1	S1	20	1,690	2,000	28,19
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	24	36,220		
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	25	14,700		
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	26	74,160		
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	27			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	28			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	29			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	30			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	31			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	32			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	33			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	34			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	35			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	36			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	37			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	38			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	39			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	40			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	41			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	42			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	43			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	44			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	45			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	46			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	47			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	48			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	49			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	50			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	51			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	52			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	53			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	54			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	55			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	56			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	57			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	58			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	59			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	60			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	61			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	62			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	63			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	64			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	65			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	66			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	67			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	68			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	69			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	70			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	71			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	72			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	73			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	74			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	75			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	76			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	77			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	78			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	79			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	80			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	81			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	82			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	83			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	84			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	85			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	86			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	87			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	88			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	89			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	90			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	91			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	92			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	93			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	94			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	95			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	96			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	97			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	98			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	99			
P	Gestioni Immobiliari Srl.	T	100			
<b>Totale Generale</b>					<b>500,330</b>	<b>541,616</b>

CC 918