

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Il Signor Plaino Roberto nato a Udine il 21.05.1940 e domiciliato a Remanzacco vicolo Serafini n. 6 Codice Fiscale PLN RRT 40E21 L483D di seguito denominato Locatore concede in Locazione all'ordine degli Ingegneri Codice Fiscale 80000170300 di seguito denominato Conduttore, rappresentato dal Ing. La Pietra Romeo identificato a mezzo documento C.I. 29276843 rilasciata dal Comune di Udine in data 10.11.1992 Presidente dell'Ordine, che accetta per sè e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Udine in Via di Toppo numeri civici 3 e 5 al piano terra e primo piano composta da n. 4 vani più un servizio, un cucinino arredato e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:

- Corte interna, sottoscala, impianto di illuminazione funzionante.
- riscaldamento : autonomo
- Acqua ed altri : contatore autonomo
- Estremi Catastali : Prot. n. 675/94 F. 33 N. 1120 SUB 4 - SUB 5
- Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti e certificato di collaudo e certificazione energetica : tale documentazione verrà esibita entro il 31.12.1994.

La Locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni :

- 1) La durata è fissata in anni 6 a partire dal 01.11.1994.

Il Contratto si rinnoverà per un periodo di 6 anni (sei) se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza.

La facoltà del Locatore di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 Legge 392/78.

- 2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente alla sede dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Udine e di altri Enti ad esso coordinati e collegati ed organismi associativi degli Ingegneri.
- 3) Il Conduttore non potrà dare in sublocazione o comodato - tutto o in parte - l'immobile e non potrà dare allo stesso una qualsiasi diversa destinazione - anche parziale - rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la risoluzione di diritto del Contratto.

- 4) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note e la sua ubicazione, è convenuto in Lire 34.00.000,= (trentaquattromilioni), che il Conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del Locatore in rate mensili anticipate di Lire 2.833.333,= (duemilioniottocentotrentatremila - trecentotrentatrelire.=) il primo giorno del mese.

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura massima consentita dalla Legge in base all'aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dallo ISTAT per le Famiglie degli impiegati e degli operai verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

L'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui venga fatta richiesta scritta dal Locatore con lettera raccomandata.

- 5) Il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonchè di quant'altro dovuto ove di importo pari ad un dodicesimo del canone annuo) costituisce in mora il Conduttore e determina la risoluzione ipso iure del Contratto.

- 6) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso in cui è adibito, o comunque le opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità di cui all'art. 23 Legge 27.778 n. 392, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse Legale sul capitale impiegato nelle opere o nei lavori effettuati, dedotte le indennità ed i contributi di ogni natura che il Locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro 30 (trenta) giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorre dal primo giorno successivo al ricevimento della richiesta.

- 7) Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, al suo Amministratore, nonchè ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.