

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

- ing. Angela Martina nata a Udine il 18 febbraio 1977 e residente a Codroipo in via Circonvallazione Ovest 1/1, C.F. MRTNGL77B58L483P, cittadina italiana, la quale dichiara di agire in quest'atto nella sua veste di Presidente o Legale Rappresentante della CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DI UDINE, con sede legale in Udine, Via Monte S. Marco n. 56, C.F. 80010410308 (di seguito: il "Locatore")

e

- ing. Stefano Guatti nato a Udine il 23 luglio 1958 e residente a Udine in via G. Muratti 66, C.F. GTTSPN58L23L483F, cittadino italiano, il quale dichiara di agire in quest'atto nella sua veste di Legale Rappresentante e Presidente dell'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI UDINE, con sede legale in Udine, Via di Toppo n. 5, codice fiscale 80000170300 (di seguito, il "Conduttore").

le parti convengono e stipulano, senza riserva alcuna, quanto segue:

1. Oggetto della locazione

(1) Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta per sé e suoi aventi causa, l'immobile (di seguito, l' "Immobile") sito in Udine, via Monte San Marco n. 56, Condominio "Cassa Edile", censito al Fg. 23 Mapp. 1889 Sub 20 Piano terra e interrato; composto da 17,5 vani, il tutto come meglio evidenziato in giallo nella planimetria allegata al presente contratto, da intendersi parte integrante dello stesso.

2. Destinazione d'uso

(1) I locali dell'immobile saranno adibiti ad uso di ufficio ed in particolare esercizio abituale e professionale dell'attività istituzionale del Conduttore.

3. Durata

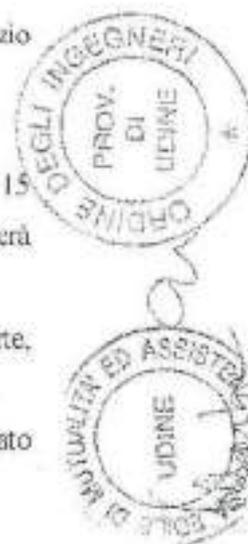
(1) La durata della locazione è stabilita dalle Parti in anni 6 (sei) con decorrenza dal 15 ottobre 2018 a tutto il 14 ottobre 2024. Alla scadenza, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, agli stessi patti e condizioni.

(2) Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo p.e.c., almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza originaria o prorogata.

(3) Alla prima scadenza contrattuale, il diniego alla rinnovazione potrà essere esercitato dal Locatore solo per uno dei motivi di cui all'art. 29 della legge 27.07.1978 n. 392.

4. Canone e modalità di pagamento. Deposito cauzionale

(1) Il canone stabilito ed accettato dalle Parti è pari ad Euro 21.000,00 (ventunomila/00) annui da corrispondersi in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro 1.750,00 (millesettecentocinquanta/00) entro il 5° (quinto) giorno di ciascun mese, da intendersi termine perentorio ed essenziale, a mezzo di bonifico bancario sul conto



corrente intestato al Locatore IBAN IT56G0533612304000035371516 ovvero con la modalità che il Locatore indicherà al Conduttore. Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mesi e non a giorni. Esse maturano all'inizio di ciascun mese 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 di locazione per l'intero mese e così per i mesi successivi, senza pregiudizio del Locatore all'immediata riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali danni.

- (2) Le Parti convengono che il canone sarà aggiornato annualmente in maniera automatica e senza bisogno di richiesta scritta, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- (3) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore la somma di Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta/00), pari a tre mensilità, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'Immobile, sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

5. **Divieto di cessione e/o sublocazione**

- (1) Il Conduttore può ospitare, anche a titolo oneroso, i seguenti enti i quali potranno anche istituire la sede legale presso l'Immobile:

- Rassegne Tecnica del FVG
- Associazione degli ingegneri della Provincia di Udine
- Rete Professioni Tecniche del FVG
- Associazione Professionisti FVG
- INARSIND FVG

Fatto salvo quanto disposto dal comma 1 del presente articolo, è espressamente vietato al Conduttore di sublocare, dare in comodato, conferire in società in tutto o in parte, l'Immobile e di cedere o trasferire a qualsiasi titolo il contratto e di fare usare l'Immobile a terzi, fatto salvo il preventivo assenso scritto del Locatore.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

6. **Oneri accessori**

- (1) Sono integralmente a carico del Conduttore gli oneri accessori: spese generali, spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura di acqua e di energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento d'aria; allo spurgo di pozzi neri e latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Il Conduttore dovrà provvedere al pagamento delle spese condominiali sulla base del consuntivo e del preventivo di spesa approvati



dall'assemblea del condominio, con il rispetto delle modalità e termini da questa fissate.

- (1) Per quanto non previsto dal presente contratto si applicano le disposizioni dell'art. 9 della Legge 392/78.

7. **Manutenzioni a carico del Conduttore**

- (1) Sono a carico del Conduttore tutte le spese ed opere relative all'ordinaria gestione e manutenzione dell'Immobile. Il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti e le piccole riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed espressamente quelle ordinarie, da farsi, in quanto esistenti, agli impianti di acqua, gas, riscaldamento, luce e sanitari, condizionamento, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette ed alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento nonché l'ordinaria manutenzione. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore, salvo rimborso.
- (2) Sono a carico del Locatore tutte le spese straordinarie di gestione e manutenzione dell'Immobile.

8. **Riparazioni urgenti**

- (1) In caso di riparazioni urgenti che non siano a carico del Conduttore, questi deve darne avviso al Locatore ed in caso di rifiuto dello stesso può eseguirle a sue spese, salvo rimborso (art. 1577 c.c.).

9. **Stato dell'immobile ad inizio locazione. Fase transitoria**

- (1) Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'Immobile e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possono influire sullo svolgimento dell'attività. Il Locatore dichiara che tutti gli impianti presenti nell'immobile sono conformi alle prescrizioni di legge. Per quanto attiene all'impianto tecnico autonomo, ove presente, il Conduttore subentra per la durata della detenzione al Locatore nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e manutenzione.
- (2) È consentito al Conduttore l'esposizione di una targa consona al decoro professionale, da collocare nella zona antistante all'ingresso.
- (3) Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato A.P.E., in ordine alla attestazione di prestazione energetica dell'Immobile. L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto il giorno 29 giugno 2018, codice 18225-2018-UD-APE-DEF, depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2018-0017357 del 29/06/2018 e riporta i seguenti valori: Classe Energetica F, EP gl,nren 281,56 kWh/m² anno.



- (4) Par il periodo dal 15 ottobre 2018 al 31 dicembre 2018 (di seguito: la "Fase transitoria"), il Locatore occuperà la porzione dell'Immobile evidenziata in rosso nella planimetria allegata al presente contratto (i.e. ufficio di accoglienza al pubblico, ufficio retrostante, ufficio del tecnico informatico, sala server, sala presidenza e sala vicepresidenza). Durante la Fase transitoria le utenze e gli oneri accessori saranno ripartiti tra le Parti come segue: a fronte della puntuale corresponsione dei canoni mensili, come previsto al precedente articolo 4, comma 1, le utenze di luce, gas ed acqua resteranno a completo carico del Locatore, che procederà al loro trasferimento presso la sua nuova sede con decorrenza 1 gennaio 2019, ovvero nel momento nel quale avrà termine la Fase transitoria, nell'ipotesi in cui il Locatore liberasse la predetta porzione prima del 31 dicembre 2018. Le utenze di telefonia e connessione dati resteranno ad uso esclusivo del Locatore, fermo il trasferimento delle stesse con decorrenza 1 gennaio 2019, ovvero nel momento nel quale avrà termine la Fase transitoria, nell'ipotesi in cui il Locatore liberasse la predetta porzione prima del 31 dicembre 2018.

Durante la Fase transitoria sono, altresì, a carico del Locatore le spese di pulizia dei locali

Nel caso in cui il Locatore non liberasse i locali entro il 31 dicembre 2018, sarà tenuto a corrispondere al Conduttore una penale pari ad euro 300,00 (trecento/00) mensili che potrà essere parzialmente compensata con i canoni di locazione, ferma l'esclusione di qualsiasi obbligo di pagamento, in capo al Locatore, inerente le utenze tutte e la pulizia dei locali. Nel caso in cui il Locatore non liberasse la predetta porzione entro il 30 giugno 2019, il contratto si intenderebbe risolto per inadempimento del Locatore.

10. Divieto di trasformazioni e/o modifiche

- (1) Il Locatore autorizza espressamente il Conduttore ad eseguire, a propria cura e spese, le seguenti opere di adattamento dell'unità immobiliare:

- Demolizione parete divisoria Sala Consiglio/Ufficio adiacente
- Ricostruzione parete divisoria demolita in cartongesso
- Rimovo sanitari e rivestimento servizi igienici
- Sostituzione impianto illuminazione
- Adattamento impianto elettrico e dati al nuovo assetto distributivo
- Esecuzione di controsoffitto in alcuni locali
- Installazione di impianto per il ricambio dell'aria a servizio della nuova Sala Conferenze e Aula Seminari.

Il Locatore si impegna a sottoscrivere eventuali istanze nei confronti del Comune di Udine e di altre autorità competenti che si rendessero necessarie per la realizzazione dei lavori di cui sopra.



Chilse

- (2) Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica all'Immobile ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esso esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto colposo o doloso del Conduttore e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi.

11. Regolamento condominiale

- (1) Il Conduttore accetta integralmente il regolamento condominiale, in quanto esistente, con le relative tabelle millesimali.

12. Mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori

- (1) Il pagamento del canone in tutto o in parte non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni di qualsiasi natura. Il mancato pagamento in tutto o in parte per qualunque causa, di un importo pari a due rate del canone e/o degli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge 392/78 in misura sempre pari a due rate del canone, costituisce il Conduttore in mora con la conseguente risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a danno e spese del Conduttore stesso.

13. Ispezione

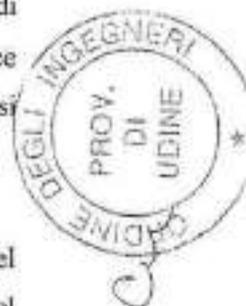
- (1) Il Conduttore, previo congruo preavviso, consente l'accesso all'Immobile da parte del Locatore o dei suoi incaricati per l'accertamento dell'adempimento da parte del Conduttore degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto. Successivamente alla disdetta o nel caso in cui il Locatore intendesse vendere la cosa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita dalle ore 15 alle ore 19 nei giorni dispari non festivi, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

14. Registrazione e spese

- (1) Le spese di quietanza sono a carico del Conduttore. Le spese di registrazione e di rinnovazione, da effettuarsi a cura del Locatore, saranno a carico delle Parti in misura eguale e, comunque, come per legge, mentre le spese di bollo saranno a carico del Conduttore.

15. Riconsegna Immobile a fine locazione

- (1) Al termine della locazione il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'Immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, e quindi senza tinteggiature salvo il normale deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Tutti i lavori, opere, accessioni, e aggiunte eseguiti durante la locazione (che comunque dovranno essere preventivamente autorizzati dal Locatore) andranno a beneficio del Locatore, senza che il Conduttore possa accampare diritti a rimborsi o pretese di alcun genere, a meno che



il Locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a spese del Conduttore.

16. **Tutela della Privacy**

(1) Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

17. **Rinvii. Modifiche**

(1) Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

(2) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

18. **Dichiarazioni finali**

(1) Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che il contratto è stato stipulato in deroga parziale alle disposizioni della L.392 del 27/7/1978.

(2) In particolare, le Parti dichiarano e riconoscono che attesa la natura del Conduttore e l'attività dallo stesso svolta nell'Immobile, non trova applicazione la previsione di cui all'art. 34 L. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto in Udine, li 22 Ottobre 2018

IL LOCATORE

Luigi Neri



IL CONDUTTORE

Francesca...



9 NOV. 2018
UDINE II
100.93 SERIE ST. PRIVATI 753
L. 20.00 (quattrocentoventi / 00)
*firma su bollo del Locatore
Francesca...
IL FUNZIONARIO
Silvia...

