

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

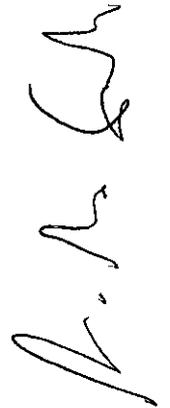
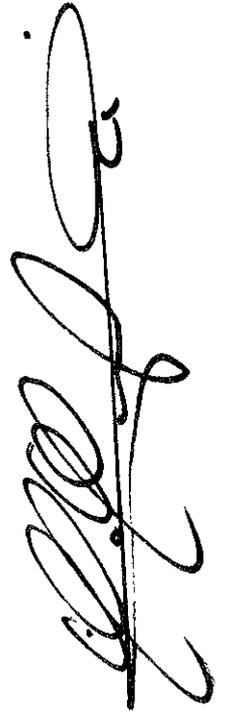
L'Avv. RICCARDO SANTI nato a Riccione il 03/04/1940 e residente in Riccione (RN) in Via Trento Trieste 36, C.F. SNT RRD 40D03 H274O, locatore

concede in locazione, con consegna delle chiavi in data odierna, all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini c.f. 91029030409, con sede in Via Verdi 11, rappresentato dal Presidente pro tempore Marco Manfroni nato a Rimini il 18/01/1964 domiciliato per la carica presso la sede dell'Ordine, appositamente autorizzato alla sottoscrizione del presente contratto giusta delibera del consiglio, conduttore, l'immobile di sua proprietà sito in Rimini Corso D'Augusto 213, piano II°, composto da n. 7 vani + accessori, come meglio indicato nella planimetria allegata debitamente sottoscritta dalle parti e da considerarsi parte integrale del presente contratto; l'unità locata viene concessa in buono stato di manutenzione e conservazione quale sede dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini ad uso ufficio aperto al pubblico.

### PATTI E CONDIZIONI

1) La durata del presente contratto è stabilita in anni sei, dal 09.07.2007 al 08.07.2013, decorsi i quali il contratto si rinnova automaticamente per un periodo di sei anni, fatti salvi i casi previsti dall'art. 29 della legge 392/78. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno un anno prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. La disdetta del contratto alla prima e successiva scadenza deve essere effettuata dalla parte mediante lettera raccomandata pervenuta al domicilio dell'altro contraente almeno un anno prima della scadenza.

2) Disdetta del contratto da parte del locatore e del conduttore. Alla prima scadenza de



0 1 06 147080 266 4

contratto, il locatore può avvalersi della facoltà del diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno un anno, per i motivi richiamati dalle lettere: a), b), c), d), e), f), g) dell'art. 3 della legge 431/98, fatti salvi i commi 2,3,4,5 dello stesso articolo. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, cioè nuove disposizioni normative che impongano la soppressione o l'accorpamento o la modifica delle funzioni degli ordini professionali, potrà recedere dal contratto dando comunicazione al locatore con preavviso di almeno un anno. Il conduttore al momento del rilascio dell'immobile dovrà aver provveduto alla pulitura ed imbiancatura dello stesso e si impegna altresì a restituire quanto sopra in buono stato di manutenzione.

3) Il canone annuo è convenuto in euro 22.500,00 (ventiduemilaottocento/00).

A partire dal 09 Luglio 2010 il canone sarà aggiornato nella misura del 75% con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente, accertate dall'istat, dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento del canone avverrà in sei rate bimestrali anticipate di € 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00) con scadenza al 09 Luglio, 09 Settembre, 09 Novembre, 09 Gennaio, 09 Marzo e 09 Maggio e sarà corrisposto al locatore a mezzo di bonifico bancario. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone, oltre 15 giorni la scadenza stabilita nel precedente articolo, costituisce inadempimento contrattuale con risoluzione ipso iure del contratto, senza la necessità di costituzione in mora e con il risarcimento dei danni da parte della parte conduttrice. Dal giorno 09/07/07 oneri di gestione e spese condominiali dell'immobile saranno a carico dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini per quanto secondo quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/78. Restano a carico del locatore tutte le spese di straordinaria manutenzione.

4) Il locatore autorizza il conduttore ad effettuare, solo nelle pareti evidenziate nella piantina allegata alla presente scrittura, lavori di muratura senza danneggiare, pena il risarcimento danni, le due vetrate decorate poste sui pannelli in cartongesso lato sud che dovranno essere posizionate nella nuova parete che verrà realizzata. I costi, le



Handwritten signature and date: 27/07/10

autorizzazioni, i rischi e le responsabilità di tale intervento saranno interamente a carico del Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini che solleva sin d'ora l'Avv. Riccardo Santi da ogni responsabilità. L'Ordine si impegna a sottoporre le modifiche all'Avv. Santi per riceverne la sua autorizzazione in forma scritta, l'Ordine rinuncia sin da ora ad ogni richiesta per le migliorie eventualmente apportate con tale modifiche.

5) Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere dai terzi, aventi materiale disponibilità della cosa locata, che cagionino ad essi danni (spandimento di acqua, fughe di gas, e ogni altro abuso o trascuratezza dell'immobile)

6) Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta a consentire al locatore o ai suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, in caso di comprovata incuria del conduttore, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso ovvero durante l'ultimo anno del rapporto locativo per consentire la vista dei locali a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione.

7) Ad eccezione di quanto previsto alla clausola n. 4, il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso del locatore da prestarsi, pena la nullità, per iscritto. L'inosservanza del presente patto determina ipso iure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 c.c. Il conduttore viene autorizzato dal locatore a realizzare impianto di aria condizionata con sistemazione delle macchine esterne sulla copertura sovrastante lo stabile a sua totale cura; oneri e costi; nel caso in cui l'amministratore del condominio non fornisca idonea autorizzazione scritta, che il locatore dovrà inviare mediante raccomandata A.R. entro 60gg, presso i locali, il locatore si accollerà il 50% delle spese di installazione dell'impianto totalmente interno di climatizzazione. Il conduttore realizzerà a propria cura ed onere impianto di luci di emergenza e le pedane di accesso per invalidi, a norma di legge, per gli uffici aperti al pubblico. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, come anche il nuovo impianto di aria condizionata, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto.

8) I locali locati dovranno essere adibiti ad uso esclusivo di ufficio e specificatamente a sede dell'Ordine Degli Ingegneri Della Provincia Di Rimini. E' quindi fatto esplicito

divieto di mutamento d'uso e conseguentemente l'uso difforme costituirà inadempimento grave con pieno diritto in capo al locatore di agire per la risoluzione contrattuale. Previo preavviso al locatore, sarà consentito al conduttore, che resterà comunque unico responsabile in ordine all'adempimento in tutte le parti del presente contratto, sublocare parte dell'immobile ad enti e/o associazioni collegate agli ordini e collegi professionali, nelle quali comunque l'ordine degli ingegneri della provincia di Rimini risulti essere partecipante e/o promotore.

9) Per quanto non previsto nel presente contratto, si fa riferimento alla legge n. 392 del 1978 e successive modifiche

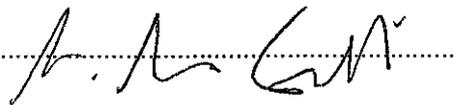
10) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

11) Le spese di bollo e registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico del conduttore e del locatore nella misura di metà ciascuno. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari al 50%.

Rimini 04 Luglio 2007

L.C.S.

Riccardo Santi



.Ing. Manfroni, Presidente pro tempore del Collegio Ingegneri della Provincia di Rimini

