

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

1. - Il Sig. Dott. **BARBAROUX Gian Carlo** nato a Torino il

16.03.1922 e residente a Torino, Via Principessa Felicita di Savoia n° 27 - C.F.: BRB GCR 22C16 L219H, usufruttuario

~~=cod. fisc. n.~~ nonchè per quanto di ragione la **Società Semplice SANTA CRISTINA III^**, nuda proprietaria, con sede in Torino, ~~=Nato=~~ Via Lamarmora n° 9 - C.F.: 02400870016

in persona dell'amministratore Dott. Barbaroux Gian Carlo ~~=il=~~ **abitante in=**

~~=Via=~~

~~=C.P.=~~

concede in locazione ~~al Sig.==~~ all'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO, con sede in Via Giolitti n° 1 - Torino C.F.: 80089290011, rappresentato dal Presidente Ing. Giuseppe Tomaselli ~~=cod. fisc. n.~~ residente a Torino, Corso Francia 200

C.F.: TMS GPP 24E11 L219P nato a TORINO

il 11.05.1924

che accetta l'immobile sito in TORINO

Via GIOLITTI n. 1 composto di

dodici locali e servizi, al 2° piano (3° f.t.), con ingressi dalle due scale, come fino ad oggi occupati e meglio descritti nella planimetria che viene allegata alla presente (Lotti 8 e 17)

2. - I locali dati in locazione debbono essere esclusivamente destinati ad uso

Sede dell'Ordine degli Ingegneri di della Provincia di Torino e non altrimenti.

3. - La locazione ha la durata di anni sei e cioè dal 1° agosto 1991

al 31 luglio 1997 a sensi dell'art. 27, L. 27-7-1978, n. 392.

4. - Il canone annuo di locazione è consensualmente determinato in

L. =78.000.000= da pagarsi in rate trimestrali

di ogni trimestre solare uguali anticipate di L. =19.500.000= il primo giorno ~~del mese=~~ nel domi-

cilio del locatore o in quell'altro luogo che da questi potrà essere designato. La 1^rata sarà bimestrale e l'ultima mensile.

5. - Le parti convengono che il canone sia annualmente aggiornato, senza neces-

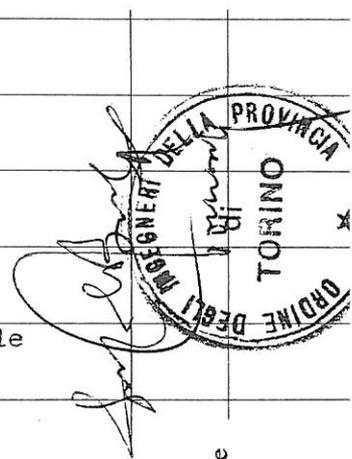
sità di ulteriori richieste alle singole scadenze, salvo comunicazione della misura

dell'aggiornamento, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT, verificatasi nel-

26 LUG



26



Firma del locatore

Firma del conduttore

1/1

	l'anno precedente la data di aggiornamento. La misura dell'aggiornamento sarà	
	del 75% della variazione ISTAT, o in quell'altra percentuale prevista per legge.	2/2
	6. - Oltre al canone, il conduttore si assume gli oneri accessori così come previsti dall'art. 9 L. 27-7-1978 n. 392. Per il rimborso di tali oneri, il conduttore ver-	
	serà insieme alla rata del canone l'acconto di L. =1.440.000= salvo con-	
	guaglio a fine anno in base a consuntivo. In base allo stesso consuntivo l'acconto	
	di cui sopra verrà annualmente e proporzionalmente aggiornato, a partire dal	
	mese successivo a quello della richiesta con conguaglio per i mesi precedenti.	
	7. - Il pagamento del fitto ed accessori non potrà essere sospeso o ritardato	
	da eccezioni o pretese del conduttore, anche in caso di giudizio pendente.	
	8. - Il conduttore dichiara di prendere in consegna con il ritiro delle chiavi, i	
	locali affidatigli, in normale stato locativo e adatti all'uso convenuto, compresi	
	pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianti idrici e servizi	
	igienico sanitari e di riscaldamento, ed ogni altro impianto e si obbliga a resti-	
	tuirli nello stato in cui gli sono stati consegnati. Ogni nuova opera eventualmente	
	richiesta dalla legge o dalla pubblica amministrazione per rendere idonei i locali	
	all'esercizio dell'attività per la quale sono locati sarà ad esclusivo carico del	
	conduttore.	
	9. - Il locatore, avrà facoltà di richiedere nel corso della locazione l'aumento del	
	canone nella percentuale di cui all'art. 23 della Legge 392/78 nel caso di lavori	
	o riparazioni straordinarie o opere imposte dall'autorità, fermi restando gli obbli-	
	ghi di legge a carico del conduttore, in ordine alle spese ordinarie, ed alle ripa-	
	razioni di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. senza che ciò costituisca limitazione	
	alcuna agli altri obblighi del conduttore.	
	10. - Il conduttore non potrà eseguire addizioni, innovazioni anche migliorative.	
	2	

né eseguire lavori di sorta, senza il previo consenso scritto del locatore e valen-

dosi delle imprese da lui indicate. Non potrà comunque pretendere indennizzi o

compensi per tali opere, restando in facoltà alternativa del locatore di ritenerle in

tutto o in parte o di chiedere il ripristino a spese del conduttore.

11. - Per qualunque motivo inerente alla conservazione ed all'uso dell'immobile

il locatore ha diritto di visitare o far visitare i locali e di farvi direttamente ese-

guire, a spese dell'inquilino, quelle opere che, pure essendo a carico di questo

non sono state eseguite. L'uso della facciata dello stabile per qualsiasi tipo di

pubblicità anche se luminosa è riservata al proprietario. Il proprietario potrà

addivenire a qualunque opera interna od esterna di riparazione, di restauro, di

abbellimento, ampliamento o sopraelevazione della casa, senza che l'inquilino

possa avvalersi degli artt. 1583-1584 C.C., fare opposizione o chiedere compensi o

indennizzi di sorta, salvo la riduzione del canone, anche se l'indisponibilità dei

locali eccedesse in durata il tempo consentito dalla legge o dalle consuetudini.

12. - Al di fuori dell'ipotesi prevista dall'art. 36 L. 27-7-1978, n. 392, è fatto

espreso divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte o concedere in via

gratuita la cosa locata, o di cedere ad altri il contratto senza l'assenso scritto

del locatore, sempre revocabile in caso di inconvenienti od abusi che possano

comunque considerarsi come violazione di contratto o di regolamenti.

13. - Fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 della L. 27-7-1978 n. 392,

qualora una delle parti non abbia disdettato il contratto per mezzo di lettera

raccomandata ³ / almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, il

contratto si intenderà rinnovato per egual periodo di tempo. Alla data della

cessazione del contratto il conduttore riconsegnerà i locali in buono stato locativo

al locatore o a persona da lui designata. Nel semestre precedente alla scadenza

26



26



Firma del locatore

Firma del conduttore

del contratto o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali nelle ore dalle 17 alle 19 di ogni giorno feriale, sotto pena di risarcimento dei danni.

14. - Il conduttore costituisce nelle mani del locatore un deposito cauzionale non imputabile né a canone né agli oneri accessori, né ad altro titolo di L. =====
===== corrispondente a tre mensilità del canone, a garanzia degli obblighi contrattuali.

Tale deposito sarà integrato in base agli aggiornamenti, adeguamenti, ed aumenti del canone a sensi di legge. Il deposito è fruttifero al tasso legale e gli interessi saranno corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Il deposito sarà restituito alla cessazione del rapporto dopo la regolare riconsegna dei locali, sempre che l'inquilino non abbia contravvenuto alle sue obbligazioni.

15. - Il conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di riscaldamento come esistente nello stabile, e di pagare in aggiunta alla quota spese relative ai locali scaldati le spese di manutenzione e inoltre, la quota di ammortamento calcolata forfetariamente nella percentuale del 4,5% sull'ammontare annuale delle spese di fornitura del riscaldamento, risultanti dal consuntivo. Si precisa in mc = 1.903 = a corpo la cubatura afferente i locali affittati.

16. - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere, o di terzi in genere.

17. - Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.

18. - A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del contratto stesso anche per il caso che egli più non li occupi.

19. - Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed usi locali, nonché al Regolamento della casa e del condominio di cui il conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

20. - Tutte le obbligazioni di cui agli artt. 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale sì che per patto espresso la violazione anche di una soltanto, dà diritto al locatore — nei limiti previsti dalla legge — di chiedere la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, a danno e spese di lui, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.

21. - Le convenzioni qui sottoscritte non precludono al proprietario la possibilità di pretendere in ogni momento (del contratto) la applicazione di norme di legge più favorevoli, relative all'ammontare e all'aggiornamento del canone, emanate durante la vigenza del contratto.

22. - Le spese di registro della presente scrittura, adeguamenti, aggiornamenti e rinnovazioni sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Le spese di bollo e quietanza sono a carico del conduttore, compresa eventuale I.V.A..

~~23 - Sono a carico del conduttore le spese per la riscossione dei canoni a mezzo banca.~~

~~24 - Tutte le spese e le tasse inerenti al servizio raccolta rifiuti, nessuna esclusa, sono a carico del conduttore.~~

~~25 - E' assolutamente vietato l'accesso ai veicoli di ogni specie nello stabile.~~

~~26 - E' vietato apporre targhe, insegne e scritte pubblicitarie all'esterno dei locali senza il preventivo benestare scritto del locatore.~~

27 - Il conduttore dichiara che l'attività esercitata nei locali affittati non potrà essere causa di alcun disturbo per la casa e che essa rientra nei limiti di una normale attività professionale da svolgersi esclusivamente nelle ore diurne dei giorni feriali.

28 - Il conduttore si impegna a provvedere al massimo isolamento delle macchine e degli impianti inerenti l'uso per il quale i locali sono stati da lui assunti in locazione in modo che nessun rumore molesto possa essere trasmesso agli appartamenti coerenti sia verticalmente che orizzontalmente e che le macchine e gli impianti stessi non possano essere causa di molestia ai vicini.

Il conduttore è autorizzato a provvedere alla eventuale installazione di impianto di messa a terra delle macchine ed impianti cui sopra con preventivo benestare dell'amministratore dello stabile e seguendo le sue istruzioni.

29 - Eventuali apparecchiature di condizionamento aria non possono essere installate all'esterno dei locali e nè può essere fatto uso di acqua per il loro raffreddamento.

30 - I locali vengono affittati nello stato in cui attualmente si trovano e che il conduttore dichiara adatti all'uso convenuto e di ben conoscere ed accettare, assumendo a suo carico ogni spesa di riparazione e di manutenzione.

31 - Nel caso il conduttore volesse coprire con moquettes i pavimenti (fermo l'obbligo della loro rimozione, con pavimenti

in ordine, al termine della locazione) le stesse potranno essere solamente appoggiate e, quindi, non incollate, ai pavimenti.

32 - Per gli oneri accessori dell'immobile di cui all'art.6 del presente contratto i criteri di ripartizione sono i seguenti:

- Portierato e/o pulizia, illuminazione, acqua e varie:

secondo la relativa tabella dei millesimi ove ai locali oggetto del presente contratto sono attribuiti **120 millesimi**.

- Ascensore:

secondo la relativa tabella dei millesimi ove ai locali oggetto del presente contratto sono attribuiti **149 millesimi**.

I riparti ed i documenti giustificativi relativi ai rimborsi delle spese ripetibili potranno essere esaminati esclusivamente presso l'amministratore dello stabile.

1/1 - Però il locatore -allo scopo di agevolare l'attività del conduttore nei primi tempi del nuovo rapporto locatizio ed a richiesta di questi- in via del tutto amichevole, concede le seguenti riduzioni del canone annuale di **£ 78.000.000** pattuito:

~~Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. dichiaro di aver letto e di approvare come~~
~~approvo tutti gli articoli del presente contratto ed in particolare gli artt. 7, 9,~~
~~10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 20.~~

~~Il conduttore~~

a **£. 54.000.000** per il periodo di anni uno
dal 1° agosto 1991 al 31 luglio 1992.

a f. 60.000.000 -oltre l'aggiornamento ISTAT su dette Lire

60.000.000 previsto dall'art.5 del presente- per il periodo di anni uno dal 1° agosto 1992 al 31 luglio 1993.

a f. 66.000.000 -oltre l'aggiornamento ISTAT su dette Lire

66.000.000 previsto dall'art.5 del presente- per il periodo di anni uno dal 1° agosto 1993 al 31 luglio 1994

a f. 72.000.000 -oltre l'aggiornamento ISTAT su dette Lire

72.000.000 previsto dall'art. 5 del presente- per il periodo di anni uno dal 1° agosto 1994 al 31 luglio 1995.

Pertanto il canone annuo di f. 78.000.000 -oltre l'aggiornamento ISTAT su dette f. 78.000.000 previsto dall'art.5 del presente- dovrà essere corrisposto per intero a decorrere dal 1° agosto dell'anno 1995.

2/2 - Ad evitare sospesi e conseguenti conguagli di canoni, dovuti al ritardo con il quale vengono resi noti i Numeri Indici, questi di comune accordo vengono differiti, anticipandoli, al solo scopo di consentirne la tempestiva applicazione.

Pertanto, il conteggio della variazione ISTAT verrà effettuato mettendo sempre a confronto il N°Indice del mese di aprile dell'anno 1991 -che viene assunto come N° Indice costante di riferimento- con il N° Indice del mese di aprile che precede ogni annualità di applicazione.

3/3 - A.R. consegnata alla Posta

Torino, 26 LUG 1991

Il locatore :





Il conduttore :

Torino

26 LUG 1991



Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. dichiaro di aver letto e di approvare come approvo tutti gli articoli del presente contratto ed in particolare gli artt. 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32.

26 LUG 1991

Torino,

Il locatore :

[Signature]

Il conduttore:

[Signature]



Si approvano le cancellature e le aggiunte apportate agli articoli 4 e 22.

26 LUG 1991

Torino,

Il locatore :

[Signature]

Il conduttore:

[Signature]



Viene concessa al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto mediante preavviso di 6 mesi da farsi mediante lettera raccomandata R.R.

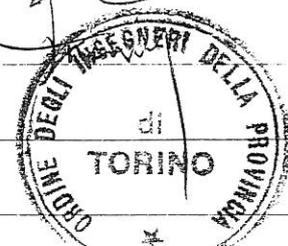
26 LUG 1991

Torino,

Il locatore :

[Signature]

Il conduttore :



UFFICIO DEL REGISTRO ATTI PRIVATI TORINO
originali dell'atto qui registrati n. 17779
al n. 17779
26 LUG 1991

IL DIRETTORE
(Causa)
(Bologna)