



## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

-----

1°) - La **SANTA CRISTINA TERZA Società Semplice** con sede in via Lamarmora n° 9, Torino (10128) - C.F.: 96532300017 in persona dei soci amministratori signori Federica BARBAROUX nata il 12 marzo 1952 a Torino e residente in corso Vittorio Emanuele II n° 73, Torino e Lodovico RICCATI DI CEVA e DI SAN MICHELE nato il 22 febbraio 1947 a Manta (CN) e residente in via Principessa Felicita di Savoia 27, Torino

proprietaria dello stabile in Torino, via Giolitti n° 1

da qui in avanti denominata "parte locatrice"

concede in locazione

all'**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO** con sede in Via Giolitti n° 1, 10123 TORINO - Codice Fiscale: 80089290011 in persona del Presidente Ing. Andrea GIANASSO nato il 14 gennaio 1944 a Bra (CN) e residente a Torino, corso Unione Sovietica n° 196

da qui in avanti denominato "parte conduttrice"

che accetta, il seguente immobile sito in Via Giolitti n°1, Torino:

- Appartamento al 4° piano con due accessi dalla scala destra (Lotto 21) ed un accesso dalla scala sinistra (Lotto 12) composto da: tre ingressi, cinque locali e due servizi.

Al N.C.E.U. di Torino iscritto alla Partita 183438, F.197, N.31, Categ. A/10

Sub. 26/parte, variazioni protocollo 23906/89-791/84 (Lotto 21)

e Sub. 11, variazione protocollo 23899/89 (Lotto 12).

2°) - I locali dati in locazione debbono essere esclusivamente destinati ad uso di "ufficio" e non altrimenti.

SANTA CRISTINA TERZA Soc. Semp.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

*Federica Barbaroux*





3°) - La locazione avrà la durata di anni 6 (o mesi 72) e cioè dal 1° maggio 2003 al 30 aprile 2009, ai sensi dell'art.27 Legge 27.7.1978 N° 392.

4°) - Il canone annuo di locazione è consensualmente determinato in euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento/00) da pagarsi in rate trimestrali uguali anticipate di euro 5.100,00 il 1° giorno di ogni trimestre solare nel domicilio della parte locatrice o in quell'altro luogo che da questa potrà essere designato. La prima rata sarà bimestrale e l'ultima mensile.

Però la parte locatrice -allo scopo di agevolare l'attività della parte conduttrice nei primi tempi del rapporto locatizio ed a richiesta di questa- in via del tutto amichevole concede le seguenti riduzioni del canone annuale pattuito di **Euro 20.400,00**

**a Euro 18.600,00** per il periodo di anni uno

dal 1° maggio 2003 al 30 aprile 2004.

**a Euro 19.200,00** -oltre l'aggiornamento ISTAT su detti Euro 19.200,00

previsto dall'art.5 del presente, per il periodo di anni uno

dal 1° maggio 2004 al 30 aprile 2005.

**a Euro 19.800,00** -oltre l'aggiornamento ISTAT su detti Euro 19.800,00

previsto dall'art. 5 del presente, per il periodo di anni uno

dal 1° maggio 2005 al 30 aprile 2006.

Pertanto il canone annuo pattuito di **Euro 20.400,00** -oltre l'aggiornamento ISTAT previsto dall'art.5 del presente- dovrà essere corrisposto per intero a decorrere dal **1° maggio 2006**.

5°) - Le parti convengono che il canone sia annualmente aggiornato, senza necessità di ulteriori richieste alle singole scadenze, salvo comunicazione della misura dell'aggiornamento, in relazione alla variazione dell'indice

SANTA CRISTINA TERZA Soc. Simpl.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

Federica Barbant  
Rovati



ISTAT verificatasi nel periodo precedente la data di aggiornamento. La misura dell'aggiornamento sarà del 75% della variazione ISTAT, o in quell'altra percentuale prevista per legge.

Ad evitare sospesi e conseguenti conguagli di canoni, dovuti al ritardo con il quale vengono resi noti i N° Indice, 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 febbraio dell'anno 2003** -che viene assunto come N° Indice costante di riferimento- con il N° Indice del mese di **febbraio** che precede ogni annualità di applicazione.

6°) - Oltre al canone, la parte conduttrice si assume gli oneri accessori così come previsti dall'art.9 L.27.7.1978 n. 392. Per il rimborso di tali oneri, la parte conduttrice verserà insieme alla rata del canone l'acconto di **euro 471,01 trimestrali** salvo conguaglio 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.

Per tali oneri i criteri di ripartizione sono i seguenti:

**A) - Portierato e/o pulizia, illuminazione, acqua e varie:**

secondo la relativa tabella dei millesimi ove ai locali oggetto del presente contratto sono attribuiti **46 millesimi (m/m 16 (L.21) + m/m 30 (L. 12) )**.

**B) - Ascensore:**

secondo la relativa tabella dei millesimi ove ai locali oggetto del presente contratto sono attribuiti **84 millesimi (m/m 29 (L.21)+m/m 55 (L.12))**.

I riparti ed i documenti giustificativi relativi ai rimborsi spese ripetibili potranno

SANTA CRISTINA TERZA Soc. Simpl.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

Febeica Barbaro



no essere esaminati esclusivamente presso l'amministratore dello stabile.

7°) - Il pagamento del canone ed accessori non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese della parte conduttrice, anche in caso di giudizio pendente.

8°) - La parte conduttrice, con il ritiro delle chiavi, dichiara di prendere in consegna, 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 restituirli in normale stato locativo. 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 della parte conduttrice.

9°) - La parte locatrice avrà facoltà di richiedere, nel corso della locazione, l'aumento del canone nella percentuale di cui l'art.23 della legge 392/78 nel caso di lavori o riparazioni straordinarie o opere imposte dall'autorità, fermi restando gli obblighi di legge a carico della parte conduttrice in ordine alle spese ordinarie ed alle riparazioni di cui agli artt.1576 e 1609 C.C. senza che ciò costituisca limitazione alcuna agli altri obblighi della parte conduttrice.

10°) - La parte conduttrice non potrà eseguire addizioni, innovazioni anche migliorative, né eseguire lavori di sorta senza il previo consenso scritto della parte locatrice e valendosi delle imprese benevise alla proprietà. Non potrà comunque pretendere indennizzi o compensi per tali opere, restando in facoltà alternativa della parte locatrice di ritenerle in tutto o in parte o di chiedere il ripristino a spese della parte conduttrice.

SANTA CRISTINA TERZA Soc. Semp.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

Federigo Bortolotti  
Mezz



0.5 M



11°) - Per qualunque motivo inerente alla conservazione ed all'uso dell'immobile, la parte locatrice ha diritto di visitare e far visitare i locali e di farvi direttamente eseguire, a spese della parte conduttrice, quelle opere che, pur essendo a carico di questa, non sono state eseguite. L'uso della facciata dello stabile per qualsiasi tipo di pubblicità, anche se luminosa, è riservata alla parte locatrice. La parte locatrice potrà addivenire a qualunque opera interna od esterna di riparazione, di restauro, di abbellimento, ampliamento o sopraelevazione della casa, senza che la parte conduttrice 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 legge 27.7.1978 n° 392, è fatto espresso divieto alla parte conduttrice -fatta eccezione per la FONDAZIONE DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO e di ASSOCIAZIONI NON POLITICHE DI ISCRITTI ALL'ORDINE STESSO- 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 della parte locatrice, 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 legge 27.7.1978 n° 392, qualora una delle parti non abbia disdettato il contratto per mezzo di lettera raccomandata A.R. consegnata alla posta almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, il contratto si intenderà rinnovato per ugual periodo di tempo. Alla data della cessazione del contratto la parte

SANTA CRISTINA TERZA Soc. Simpl.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

*Federica Barbone*  
*Amministratore*



conduttrice riconsegnerà i locali in buono stato locativo alla parte locatrice o a persona da lei designata. Nei dodici mesi precedenti alla scadenza del contratto o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere l'immobile, la parte conduttrice dovrà lasciare visitare i locali nelle ore dalle 15 alle 17 di ogni giorno feriale, sotto pena di risarcimento dei danni.

14°) - Le parti di comune accordo rinunciano espressamente alla costituzione del deposito cauzionale. La parte conduttrice, però, sarà responsabile a tutti gli effetti di ogni e qualsiasi danno causato all'unità immobiliare oggetto del contratto stesso e di tutte le altre obbligazioni qui previste.

15°) - La parte conduttrice è tenuta a servirsi dell'impianto centrale 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 forfettariamente nella percentuale del 4,5% sull'ammontare annuale delle spese di fornitura del riscaldamento, risultanti dal consuntivo. Si precisa in mc. 420 (mc.115/L.21+mc.305/L.12) **-accettati a corpo e non a misura-** la cubatura afferente ai locali affittati.

16°) - La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere, o di terzi in genere. La parte locatrice è inoltre esonerata da responsabilità in caso di interruzioni dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

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

18°) - A tutti gli effetti del presente contratto la parte conduttrice elegge domicilio nei locali oggetto del contratto stesso anche per il caso che ella

SANTA CRISTINA TERZA Soc. Semp.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

Federico Barbaro  
A. 2012



più non li occupi.

19°) - Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti ed alle consuetudini ed usi locali, nonché al Regolamento della casa.

20°) - Le spese di registro della presente scrittura, adeguamenti, aggiornamenti e rinnovazioni sono a carico della parte locatrice e della parte conduttrice in parti uguali. Invece le spese di bollo, quietanza ed eventuale I.V.A., nonché quelle di riscossione dei canoni a mezzo Banca sono a carico della parte conduttrice.

21°) - Tutte le spese e le tasse inerenti al servizio raccolta rifiuti, nessuna esclusa, sono a carico della parte conduttrice.

22°) - E' assolutamente vietato l'accesso allo stabile ai veicoli di ogni specie.

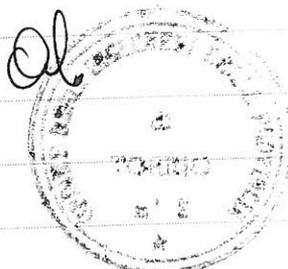
23°) - Non possono essere apposte targhe, insegne e scritte pubblicitarie all'esterno dei locali senza il preventivo benestare scritto della parte locatrice, delle competenti Autorità Comunali e della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte e della Città di Torino alle quali il parere deve essere comunque richiesto a cura e spese della parte conduttrice.

24°) - La parte conduttrice dà atto di essere a perfetta conoscenza che l'immobile è di interesse storico e pertanto soggetto al controllo della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte e della Città di Torino.

25°) - La parte conduttrice dichiara che l'attività esercitata nei locali affittati non potrà essere causa di alcun disturbo per la casa e che essa rientra nei

SANTA CRISTINA TERZA Soc. Simpl.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

Federico Barbero



limiti di una normale attività professionale da svolgersi esclusivamente nelle ore diurne dei giorni feriali e che provvederà in modo adeguato affinché siano evitati le soste e gli assembramenti dei suoi iscritti sulle scale e nell'atrio del palazzo, anche per il rispetto dovuto al diritto alla quiete degli altri conduttori.

Durante le eventuali riunioni che avvenissero al di fuori dell'orario di apertura del portone di ingresso dello stabile, la parte conduttrice dovrà adottare idonei provvedimenti -tra i quali una opportuna sorveglianza- affinché il portone stesso venga mantenuto chiuso dai partecipanti alle riunioni per impedire alle persone estranee malintenzionate di introdursi nello stabile.

26°) - La parte conduttrice avrà la facoltà di installare all'esterno dei locali -previo accordi con l'amministratore dello stabile e con rispetto di tutte le normative pubbliche e private in materia- eventuali apparecchiature per il condizionamento dell'aria, le quali però non devono fare uso dell'acqua per il loro raffreddamento ed a condizione che non producano esalazioni e rumori che possano arrecare disturbo o molestie a terzi e che le apparecchiature relative siano sollevate dal pavimento e che non superino in altezza la ringhiera esistente.

Qualora terzi sollevassero contestazioni in ordine alla presenza di rumorosità, esalazioni, ecc., la parte conduttrice si obbliga per l'immediata rimozione delle apparecchiature stesse. In ogni caso, la parte conduttrice esonera la parte locatrice da ogni responsabilità verso la Pubblica Amministrazione e verso terzi in ordine alla installazione delle predette apparecchiature.

27°) - Nel caso la parte conduttrice volesse coprire con moquettes i

SANTA CRISTINA TERZA Soc. Simpl.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 06532300017

*Felice Barbano*



05



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. Ciò vale per qualunque altro tipo di sovrapponibile che venisse apposto.

28°) - Non possono essere in alcun modo occupati i luoghi comuni dello stabile.

29°) - I panni, la biancheria e quant'altro, non possono essere stesi all'esterno dei locali affittati. I balconi devono essere mantenuti sgombri e puliti.

30°) - La parte conduttrice, quale custode della cosa locata, avrà cura di mantenere efficienti, con periodica adeguata pulizia, gli scarichi esistenti sul balcone-terrazzo verso la via Giolitti affinché non ci siano ostacoli al libero deflusso delle acque piovane.

31°) - La parte locatrice e la parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996, n. 675).

32°) - Tutte le obbligazioni di cui gli 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 alla parte locatrice -nei limiti previsti dalla legge- di chiedere la risoluzione del contratto per colpa della parte conduttrice, a danno e a spese di lei, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.

Letto, confermato e sottoscritto.

Torino, 05 maggio 2003

La parte locatrice:

La parte conduttrice:

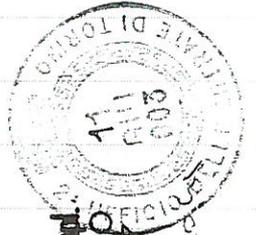
*[Handwritten signature]*



SANTA CRISTINA TERZA Soc. Semp.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

*Federico Barbaro*

Registrato a Torino 2° Ufficio delle Entrate  
1 in 614/2003 n. 5183  
Serie 3 - versate € 428,00  
E. P. A. T. N. O. C. P. R. V. E. M. I. T. T. O. / 00  
IL DIRETTORE



SANTA CRISTINA TERZA Soc. Semp.  
Via Lamarmora N. 9 - TORINO  
Codice fiscale 96532300017

*Federico Barbaro*