

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO UFFICIO

Il presente contratto di locazione (di seguito definito il “**Contratto**”), redatto in duplice originale, da valere ad ogni effetto di legge viene stipulato a Milano il 31/12/2019.

tra

la sig.ra **MARIA LUISA BELTRAME** (C.F. BLTMLS34P51C122J) nata a Castelguglielmo (RO) l’11.09.1934, residente a Milano, Via Pinturicchio n. 5 (la “**Locatrice**”)

- da una parte -

e

ORDINE DELLA PROFESSIONE DI OSTETRICA INTERPROVINCIALE DI BERGAMO CREMONA LODI MILANO MONZA BRIANZA (C.F. eP.IVA 97786530150), con sede legale in Milano, Via della Guastalla n. 5, in persona del presidente e legale rappresentante sig.ra **NADIA ROVELLI** (C.F. RVLNDA68E69L667F), nata a VAPRIO D’ADDA (MI) il 29/05/1968 (il “**Conduttore**”)

- dall’altra parte -

(di seguito la **Locatrice** e il **Conduttore** definiti singolarmente la “**Parte**” e congiuntamente le “**Parti**”)

Premesso che

- a) La **Locatrice** è usufruttuaria di un’unità immobiliare (di seguito definita l’“**Immobile**”) sita in Milano, Via della Guastalla n. 5, composta da n. 3 (tre) vani con servizi, posto al piano seminterrato, e cantina posta al piano interrato ad uso esclusivo ufficio, attualmente censita nel Catasto Fabbricati di Milano alfoglio 439 - particella 10 - sub. 20;
- b) il **Conduttore** è interessato a condurre in locazione l’intero **Immobile**, al fine di esercitarvi la propria attività di segreteria per l’Ordine della professione di Ostetrica Interprovinciale di Bergamo Cremona Lodi Milano Monza Brianza ed ogni altra attività istituzionale dell’Ente prevista dalla Legge 31.1.2018 n. 3, di modifica del D.Lgs. Lgt. CpS. 233/1946, e dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 221/1950;
- c) le **Parti** intendono con il presente **Contratto** disciplinare i termini e le condizioni della locazione dell’**Immobile**.

TANTO PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente **Contratto**.

ARTICOLO 2 – OGGETTO



A far data dalla decorrenza del Contratto, la Locatrice concede in locazione al Conduttore - che accetta - l'Immobile, secondo i termini e le condizioni di seguito descritte in dettaglio.

ARTICOLO 3 – DESTINAZIONE D'USO

3.1 Le Parti convengono che l'Immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso ufficio, per l'esercizio delle attività di cui alla Premessa b), con espresso divieto per il Conduttore di mutare – di fatto o di diritto – detta destinazione d'uso (quand'anche la nuova destinazione d'uso sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti), senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, consenso scritto che dovrà avere la forma scritta *ad substantiam*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1352 c.c.

3.2 Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'Immobile e dichiara di averlo trovato in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c., e così tutti gli impianti, e lo riconosce comunque adatto alle proprie esigenze, anche in relazione alle proprie finalità di utilizzo.

3.3 Il Conduttore dichiara che l'attività svolta presso l'Immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

ARTICOLO 4 – DURATA E RECESSO

4.1 Il Contratto ha la durata di 6 (sei) anni ex art. 27 della L. 392/78 e successive modifiche, e cioè dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2025.

4.2 A ciascuna scadenza, il Contratto si rinnoverà tacitamente, agli stessi termini e condizioni, per un periodo aggiuntivo di 6 (sei) anni, qualora una della Parti non comunichi all'altra la propria disdetta con lettera raccomandata A/R consegnata alla posta almeno 12 (dodici) mesi prima della predetta scadenza o delle scadenze dei successivi rinnovi, salvo recesso da parte del Conduttore nei termini e con le modalità previste dalla L. 392/78.

ARTICOLO 5 – CANONE DI LOCAZIONE E ONERI ACCESSORI

5.1 Il canone di locazione annuale è determinato a corpo e non a misura e viene definito dalle Parti nell'importo di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) (di seguito definito il "Canone"), oltre al rimborso delle spese accessorie e di riscaldamento (di seguito, le "Spese") che si presumono, ai soli fini fiscali, di Euro 2.000,00 (duemila/00) annuali, salvo conguagli, pure annuali, e quindi aggiornabili, in base ai consuntivi e preventivi condominiali.

5.2 Canone e Spese saranno pagabili alla Locatrice in 4 (quattro) rate eguali trimestrali anticipate scadenti rispettivamente il 31 marzo – 30 giugno – 30 settembre – 31 dicembre di ogni anno.

5.3 Le Parti convengono che il Canone sia aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'Euro. Il Canone sarà soggetto ad adeguamento ISTAT a norma di legge, se positivo, senza la necessità di ulteriori comunicazioni. Il calcolo degli aggiornamenti avverrà col criterio delle variazioni assolute prendendo

come riferimento l'ultimo indice ISTAT noto alle Parti alla prima scadenza contrattuale annuale fermo restando che gli aggiornamenti successivi saranno determinati in base alle vigenti norme di legge ove abbiano a mutare al momento dell'applicazione dell'aggiornamento stesso.

5.4 Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di 1 (una) sola rata del Canone e/o di quanto dovuto a titolo di Spese, decorsi 20 (venti) giorni dalle convenute scadenze determina la risoluzione *ipso iure* del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto della Locatrice al recupero del credito. Si conviene l'essenzialità del termine sopra citato ai sensi dell'art. 1457 c.c.

5.5 In nessun caso il Conduttore avrà diritto di compensare con il Canone qualsiasi somma eventualmente dovuta dalla Locatrice al Conduttore per qualsiasi ragione, titolo o contratto.

5.6 La Locatrice si riserva il diritto di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali ed eventualmente di sopprimere il servizio di portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

5.7 Il servizio di riscaldamento che il Conduttore è tenuto ad accettare nei modi e nei termini stabiliti dal Regolamento Condominiale e dagli usi e consuetudini locali avrà di regola la durata di 180 (centottanta) giorni.

ARTICOLO 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

6.1 Le Parti convengono che tutte le spese di ordinaria manutenzione, le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. e ogni altra riguardante gli impianti tutti saranno a carico del Conduttore, che si impegna alla tempestiva esecuzione dei lavori che si rendessero necessari per il buon uso dell'Immobile e per la sua conservazione. In ogni caso, il Conduttore avrà l'obbligo di informare preventivamente la Locatrice in merito agli interventi manutentivi che lo stesso intende effettuare.

6.2 Le Parti convengono che restano invece a carico della Locatrice le spese di manutenzione straordinaria.

ARTICOLO 7 – ADDIZIONI E INNOVAZIONI

7.1 Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica all'Immobile, né agli impianti tutti, né eseguire lavori interessanti le strutture dell'Immobile stesso, senza il previo consenso scritto della Locatrice. L'inosservanza del presente patto determina *ipso iure* la risoluzione del Contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.

7.2 I miglioramenti e le addizioni eseguite dal Conduttore resteranno a favore della Locatrice al termine della locazione, senza alcun compenso, anche se autorizzati. Salva in ogni caso rimane la facoltà della Locatrice di pretendere la restituzione dell'Immobile nel pristino stato a spese del Conduttore.

ARTICOLO 8 – OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELLE PARTI

8.1 Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile e delle sue pertinenze.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. A.', with the initials 'F. W.' written below it in black ink.

8.2 Il Conduttore espressamente esonera la Locatrice da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti, nonché da ogni responsabilità per i danni che potessero derivare al Conduttore medesimo da fatti o omissioni (dolose o colpose o a titolo di responsabilità oggettiva) dello stesso Conduttore e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi in relazione all'Immobile, a meno che non derivino da dolo o colpa grave della Locatrice.

8.3 Il Conduttore sarà responsabile direttamente nei confronti della Locatrice e/o di ogni terzo per qualsivoglia danno causato alla Locatrice e/o a ogni terzo dovuto a dolo o colpa o a titolo di responsabilità oggettiva del Conduttore.

8.4 Al termine del rapporto di locazione per qualsiasi motivo, il Conduttore sarà tenuto a restituire l'Immobile alla Locatrice libero da cose e/o persone, pulito e nelle medesime condizioni in cui fu consegnato, salvo il normale deperimento d'uso.

8.5 È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare o comodare, in tutto o in parte, l'Immobile locato. L'inosservanza del presente patto determina *ipso iure* la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

8.6 Il Conduttore dichiara di aver ben conoscere e accettare come parte integrante del presente Contratto tutte le condizioni contenute nel Regolamento Condominiale vigente nello stabile ove si trova l'Immobile locato. L'infrazione delle norme del predetto Regolamento, se contestata almeno 2 (due) volte al Conduttore mediante raccomandata A/R determina *ipso iure* la risoluzione del Contratto a danno e spese del Conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ARTICOLO 9 – RISOLUZIONE

9.1 In caso di rifabbrica, anche parziale, dello stabile ove si trova l'Immobile, il Contratto si riterrà risolto, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c.c., e con semplice preavviso di 6 (sei) mesi.

9.2 Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui in qualsiasi momento la Locatrice intendesse vendere l'Immobile, il Conduttore dovrà lasciar visitare i locali agli aspiranti acquirenti in ore e giorni da concordare, sotto pena del risarcimento dei danni.

9.3 Ove nel corso del Contratto venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dell'Immobile, la Locatrice per l'eventuale conseguente risoluzione del Contratto dovrà solo restituire la parte di pigione anticipata, in proporzione al mancato godimento, escluso ogni altro compenso e ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del secondo capoverso dell'art. 1578 c.c.

ARTICOLO 10 – SPESE

Ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78 e successive modificazioni, le spese di registrazione del presente Contratto, delle sue proroghe ed eventuali rinnovazioni sono a carico delle Parti in egual misura, fermo restando che la registrazione annuale sarà effettuata dalla Locatrice e la quota a carico del Conduttore sarà addebitata nella prima fatturazione successiva al pagamento.

ARTICOLO 11 – COMUNICAZIONI

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il Conduttore dichiara di essere domiciliato nell'Immobile a lui locato.

ARTICOLO 12 – VARIE

12.1 Qualunque modifica e/o integrazione al presente Contratto o a sue clausole non sarà valida e vincolante per le Parti ove non risulti da apposito atto sottoscritto dalle Parti stesse e potrà essere provata soltanto per iscritto.

12.2 Qualora alcuna delle previsioni del presente Contratto sia o divenga nulla, contraria alla legge o non eseguibile ai sensi della legge applicabile, non verrà inficiata o pregiudicata, in alcun modo, la validità, la conformità alla legge o l'eseguibilità delle restanti previsioni. Ciononostante, le Parti condurranno, in buona fede, negoziazioni al fine di concordare i termini di una previsione in sostituzione della previsione risultata nulla o non eseguibile, che sia soddisfacente per entrambe e che consegua, per quanto possibile, il medesimo effetto commerciale.

ARTICOLO 13 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

13.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto non espressamente disciplinato nel Contratto, i rapporti tra le Parti saranno regolate ai sensi degli artt. 1571 c.c. e ss., oltre che ai sensi della L. 392/78.

13.2 Ogni eventuale controversia nascente dall'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Contratto è competente in via esclusiva il Foro di Milano.

LA LOCATRICE

M. Beltrame
Maria Luisa Beltrame

IL CONDUTTORE

Tiziana Cecicola



AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI MILANO
UFFICIO TERRITORIALE DI MILANO

ATTO REGIONALE N. 377 SERIE 3
DEL 15-01-2020

DELLE
IMPOSTE ASSOLTE PER
Euro 240,00
OLTRE SANZIONI DI BOLLO
Euro



Il funzionario
Tiziana CECICOLA