

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO UFFICIO

Con la presente privata scrittura, MARIO ALIPRANDI nato a Milano il 13/12/1930, codice fiscale LPRMRA30T13F205V, residente in Milano Via Pinturicchio n. 5, concede in locazione al COLLEGIO DELLE OSTETRICHE delle Province di Milano e Lodi, con sede in Milano Via della Guastalla n. 5, C. F. 80048150157 - qui rappresentato dalla Presidente Sig.ra DANIELA CALISTRI nata a Pistoia il 31/7/1948, codice fiscale CLSDNL48L71G713R, che accetta, i locali siti in Milano Via della Guastalla n. 5 e più precisamente UFFICIO di 3 vani con servizi, posto al piano seminterrato, e cantina posta al piano interrato: ad uso esclusivo di UFFICIO. Parte conduttrice dichiara che l'attività svolta non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. La locazione ha durata di anni 6 (sei) ex art. 27 della L. 392/78 e successive modifiche, e cioè dal 01/01/2008 al 31/12/2013. Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 11.000= (undicimila) oltre al rimborso delle spese accessorie e di riscaldamento che si presumono, ai soli fini fiscali, di Euro 2000 (duemila) annuali, salvo conguagli pure annuali, e quindi aggiornabili, in base ai consuntivi e preventivi condominiali. Canone di locazione e spese saranno pagabili al domicilio del locatore in quattro eguali rate trimestrali anticipate. scadenti rispettivamente il 31/3 - 30/6 - 30/9 - 31/12 di ogni anno..

2) Qualora una delle parti contraenti non abbia dato disdetta per atto legale, o a mezzo di raccomandata consegnata alla posta 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione, il contratto ancorché a termine si intenderà rinnovato agli stessi patti e condizioni, salvo recesso da parte del conduttore, nei termini e modalità previste dalla Legge 27/7.1978 n. 392...

3) Il servizio riscaldamento che l'inquilino è tenuto ad accettare nei modi e nei termini stabiliti dal regolamento degli inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avrà di regola la durata di 180 gg. Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di affitto o della

Mario Aliprandi
Daniela Calistri

quota per gli accessori, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze determina la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell' art. 1456 c.c. si conviene l' essenzialita' del termine sopra citato ai sensi dell' art. 1457 c.c.

4) Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'Euro.. Le variazioni in aumento del canone saranno del 75% di quelle dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati come accertate dall'ISTAT, 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. Quanto sopra ai sensi e per gli effetti dell'art.32 Legge 392/78 come modificato dalla legge 118/85..

5) Il locatore 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.

6) E' fatto espresso divieto di sublocare o comodare, in tutto o in parte. l'immobile locato. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell' art. 1456 c.c.

7) L' inquilino dichiara di aver ricevuto i locali affittatigli in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. e così tutti gli impianti. L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi art. 1456 c.c. l.

Maria Pia J...
Daniela Colaninno

- 8) I miglioramenti e le addizioni eseguite dall'inquilino resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dell'inquilino. Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 ed ogni altra riguardante gli impianti tutti sono a carico dell'inquilino. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.
- 9) In caso di rifabbrica, anche parziale dello stabile si terrà risolta la locazione, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c.c., e con semplice preavviso di 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione. Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti compratori in ore e giorni da concordare, sotto pena del risarcimento dei danni.
- 10) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionale al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni. anche nell'ipotesi del secondo capoverso dell'art. 1578 c.c.
- 11) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati.
- 12) A sensi dell'art. 8 della legge 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...
- 13) L'inquilino dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel Regolamento di Condominio vigente nello stabile. L'infrazione alle norme del regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata

Mano D'Agostino

Damele Colaninno

determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il Locatore

Mario Majocchi

Il Conduttore

Daniela Colucci
APERTO PER IL COLLEGIO OSTETRICHE
MILANO E LOM

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura e riletture delle clausole del presente contratto, dichiarano espressamente di approvarle. In particolare si approvano: art. 1 (durata della locazione); art.2 (tempi e forma della disdetta); art.3 (riscaldamento); art.4 (aggiornamenti ISTAT e loro modalità), art.6 (divieto di subaffitto); art.7 (divieto modifiche e risoluzione contratto); art. 8 (miglioramenti ed addizioni); art. 11 (competenza del Foro di Milano)

Il Locatore

Mario Majocchi

Il Conduttore

Daniela Colucci
per COLLEGIO
Milano,