

CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE PER USO DIVERSO
DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura Privata la Sig. ra Lucilla De Blasio, nata a Milano il 01/03/1964 e residente a Milano in via Filippo Baldinucci n 27, C.F: DBLLLL64C41F205L; in seguito denominata anche "Locatore"

Concede in Locazione

All'Ordine Dei Geologi Della Lombardia, con sede legale a Milano in via G B Pirelli n° 29, Cap 20124 , P.iva 03852630965 C.F: 97109080156, qui in persona del suo Presidente, il Sig. Vincenzo Giovine, nato a Milano il 08/10/1966 e residente a Milano in viale Sarca n° 2, Cap 20125, C.F: GVNVCN66R08F205K ; in seguito denominato anche "Conduttore",

Che Accetta

La porzione immobiliare sita nello stabile di via Pirelli n° 26 in Milano, al P/4°, individuata al N.C.E.U. di Milano al Foglio 267 Mapp 158 Sub 717 Cat A/10 z.c 2 cl. 04 vani 4,5, Rendita Catastale di € 2.347,30, al solo uso esclusivo di Ufficio:

Patti e Condizioni

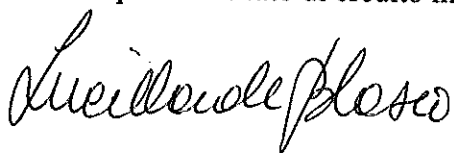
Art. 1 La locazione avrà la durata d'anni 6 (sei) e cioè dal **01 Novembre 2013 al 31 Ottobre 2019**.

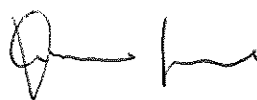
Il Contratto si intenderà rinnovato tacitamente per un periodo di anni 6 (sei) e così di seguito, qualora non venga data disdetta da parte del Locatore a mezzo Lettera Raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al Conduttore almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della Locazione. Alla prima scadenza contrattuale (31/10/2019) il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solamente nei casi e con le modalità di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n 392.

E', in ogni caso, consentito al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera Raccomandata A.R, inviata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 2 Il canone di Locazione annuo è fissato in Euro **15.600,00 (Euro quindicimilaseicento/00)**.

Art. 3 Al predetto canone annuo si sommeranno le spese condominiali che, ai soli fini fiscali, si indicano in Euro **4.400,00 (Euro quattromilaquattrocento/00)** annue, salvo conguaglio, per cui si avrà un totale di Euro **20.000,00 (Euro ventimila/00)**, da pagarsi al Locatore in 4 rate trimestrali anticipate cadenti il **01/11, 01/02, 01/05, 01/08**, d'ogni anno e così di seguito per tutta la durata contrattuale, compreso il corrispondente rateo relativo alle spese condominiali, a mezzo bonifico bancario presso istituto di credito indicato dal Locatore.





Art. 4 Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato dal secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai e impiegati.

Art. 5 Il mancato pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, secondo le modalità sopra descritte, decorsi 20 giorni dalla scadenza, darà diritto al Locatore di richiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.

Art. 6 Il Locatore dichiara che l'immobile e gli impianti sono conformi alle prescrizioni di Legge e regolamentari attualmente in vigore.

Art. 7 Il Conduttore dichiara di conoscere i locali di cui al presente contratto, di averli trovati idonei all'uso e allo svolgimento della propria attività, in buono stato di manutenzione, a norma degli art. 1575 c.c. e così tutti gli impianti e si obbliga, in qualsiasi momento della locazione avvenga il rilascio del bene immobile da parte del Conduttore, a restituire i locali nel medesimo stato in cui gli sono stati consegnati, fatto salvo il deperimento d'uso.

Sarà a carico del Conduttore un eventuale imbiancatura dei muri alla consegna delle chiavi.

I miglioramenti eseguiti dal Conduttore resteranno a favore del Locatore al termine della Locazione.

Art. 8 Il Conduttore potrà eseguire qualsiasi modificazione non strutturale con l'obbligo a fine locazione del ripristino se richiesto dal Locatore.

Qualsiasi modificazione strutturale dovrà invece essere preventivamente approvata per iscritto dal Locatore su presentazione da parte del Conduttore di un dettagliato prospetto.

Art. 9 Nel caso di miglioramenti ed addizioni eseguiti dal Conduttore, il Locatore potrà al momento della riconsegna pretendere a spese del Conduttore il ripristino dello status quo ante laddove non previamente autorizzati o, a sua scelta, potrà conservarli senza dover corrispondere alcuna indennità anche se autorizzati.

Art. 10 La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa grave del Conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c.

Art. 11 Le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. sono tutte a carico del Conduttore.

Art. 12 Sarà a carico del Conduttore la manutenzione annuale dei condizionatori e la tassa rifiuti presso l'autorità Comunale.

Art. 13 Il Conduttore dovrà stipulare una polizza assicurativa per danni a terzi e incendio, entro 60 giorni dalla stipula del presente contratto, e consegnare una copia al Locatore.

Art. 14 In caso d'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione, il Locatore si riserva la facoltà di aumentare il canone pattuito laddove ciò sia previsto e consentito secondo le vigenti disposizioni

Lucilla De Pleno

[Signature]

di legge nonché eventuali adeguamenti di nuove leggi.

Art. 15 Il Locatore rilascia al Conduttore la certificazione dell'impianto elettrico a Norma di Legge.

Art. 16 E' vietata la sublocazione, il comodato e la cessione del contratto, anche parziale e /o gratuito, pena la risoluzione ipso-iure del contratto stesso per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi degli art. 1456 e 1457 c.c.

Art. 17 Ove nel corso della Locazione venga dichiarata l'inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dei locali, il Locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà restituire la parte della pigione anticipata proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 c.c.

Art. 18 Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

Art. 19 A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte il Conduttore consegna al Locatore alla stipula del presente contratto, deposito cauzionale, di **€ 3900,00 (Euro tremilanovecento/00)** corrispondente ad un trimestre; importo che verrà restituita solo dopo la regolare consegna dei locali, se ritenuti in buono stato di manutenzione. Sulla predetta cauzione il Locatore riconoscerà al Conduttore gli interessi legali.

Art. 20 Il Conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, a partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione, previo accordo e modalità inerenti, salva la facoltà dei locatori, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo, previo accordi telefonici con il Conduttore, allo scopo di constatarne il modo d'uso.

Art. 21 La registrazione del presente contratto avverrà a cura del Locatore, con obbligo per il Conduttore di rimborsare la metà della spesa sostenuta. L'imposta di bollo è carico del Conduttore.

Art. 22 Eventuale modifica al presente contratto dovrà risultare da atto scritto.

Art. 23 Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle norme del codice civile e alle altre leggi in vigore, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

Art. 24 Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto di locazione, foro esclusivamente competente sarà il tribunale di Milano.

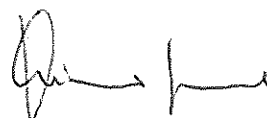
Art. 25 Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Dlgs 196/2003).

Art. 26 Le parti dichiarano di avvalersi della mediazione **dell'Immobiliare GBF sas** con sede a Milano in viale Monte Ceneri 62, **P.IVA 04361030960**, iscrizione al ruolo delle imprese n° **12432**.

Art. 27 L'immobile è dotato di **Attestato di Certificazione Energetica n° 15146018678/12**.

Letto, approvato e sottoscritto.

Milano lì 01 Novembre 2013.



Il Locatore

Lucio De Blasio

Il Conduttore

Andrea Cuccia

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile, le parti, previa lettura d'ogni singola clausola contenuta nel presente contratto, con particolare riferimento ai punti: 1 - 8 - 9 - 10 - 13 - 16 - 19 - 24 dichiarano di approvarli espressamente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Milano li 01 Novembre 2013

Il Locatore

Lucio De Blasio

Il Conduttore

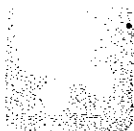
Andrea Cuccia



AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI MILANO
UFFICIO TERRITORIALE DI MILANO
ATTO REGISTRATO AL N.
9727
DATA 07.11.2013
IMPOSTE PER
EURO 312,00
OLTRE SANZIONI DI BOLLO
EURO

Andrea Cuccia
Per delega del Direttore Provinciale





402 01/2012



1514601867812

Nome e cognome **lucilla de blasio**
 Regione sociale -
 Indirizzo **via pirelli**
 N. civico **26**
 Comune **milano**
 Provincia **mi**
 C.A.P. **20100**
 Codice fiscale / Partita IVA **DBLLLL64C41F205L**
 Telefono **3381528951**

Codice identificativo **15146 - 018678 / 12**
 Registrato il **20/03/2012**
 Valido fino al **20/03/2022**

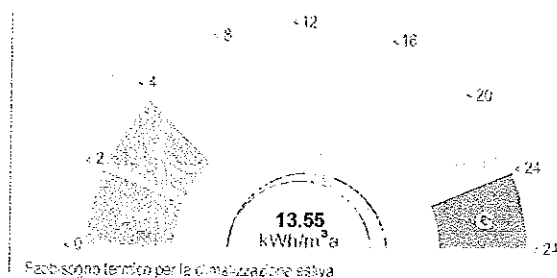
Nome e cognome **Giangiacomo Barrile**
 Numero di accreditamento **5978**

Comune catastale **MILANO** Sezione Foglio **267** Particella **158**
 Subalterni da a da a da a da a
717

Provincia **Milano**
 Comune **MILANO**
 Indirizzo **VIA GIOVANNI BATTISTA PIRELLI, 26**
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradigiorno **2404[gg]**
 Categoria dell'edificio **E.2**
 Anno di costruzione **1961-1976**
 Superficie utile **88.80 [m²]**
 Superficie disperdente (S) **100.07 [m²]**
 Volume lordo riscaldato (V) **333.00 [m³]**
 Rapporto S/V **0.30 [m]**
 Progettista architettonico **N.D.**
 Progettista impianto termico **N.D.**
 Costruttore **N.D.**



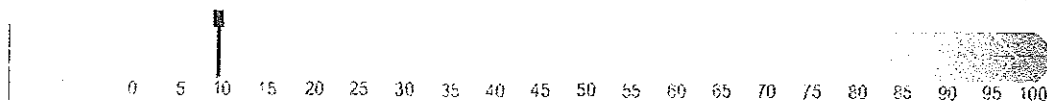
A+	3 [kWh/m²a]
A	6 [kWh/m²a]
B	11 [kWh/m²a]
C	27 [kWh/m²a]
D	43 [kWh/m²a]
E	54 [kWh/m²a]
F	65 [kWh/m²a]
G	65 [kWh/m²a]



Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale **12.75 [kWh/m²a]**

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i. si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa



Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
☒ tradizionale			
☐ multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	6.20		
combustibile utilizzato	Gas naturale		
☐ condensazione			
☐ multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
☐ pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
☐ teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
☐ cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
☐ ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
☒ altro (si veda campo note)		X	

	Intervento	Superficie interessata [m ²]	Prestiti U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _u [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
Impianto	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione RTD						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

Nota: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2003 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e della legge speciale in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla D22 A41115019 e simil-

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto candidato, di quanto dovuto all'Organismo Tecnico di Accreditamento, che ha stesso valore di nota di ripulita del Catasto Edilizio Regionale.

Soggetto certificatore
Giangiacoimo Barile