



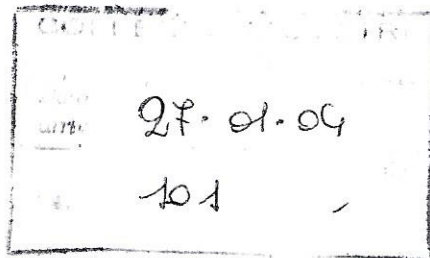
GROMA® Srl

**GESTIONE & SERVIZI INTEGRATI
PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Socio Unico: CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA
ED ASSISTENZA DEI GEOMETRI
LIBERI PROFESSIONISTI

Cap. Soc.: € 9.812.700 int. Vers.
Cod. Fisc. 09032280159
Part. IVA 00863291001
Reg. Trib. Roma 120/89
C.C.I.A.A. 673324

00187 Roma - Via del Tritone, 87
Tel. 06.42040800
Fax 06.4743594 - 06.4743599
www.groma.it
e mail: groma@groma.it



Spett.le
**COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI PISA**
Via Pietro Nenni, 30
56100 PISA

Prot. n. 89/2004
ADS/as
Racc. A.R.
U.I. 0102 01 SU 001 05
Roma, 14 gennaio 2004
Committente: Cassa Italiana Geometri

• **CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4247**

Con la presente, trasmettiamo copia in originale del contratto di locazione in oggetto debitamente registrato telematicamente, secondo le vigenti disposizioni di legge.

Distinti saluti.

Sezione Contratti

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, la **Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri Liberi Professionisti** con sede in Roma, Lungotevere A. da Brescia n° 4 C.F.: 80032590582 in persona del legale rappresentante pro tempore Geom. Fausto Savoldi nato a Brescia il 16/02/1945 locatore, affitta al conduttore:

Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa C.F. 80007190509 in persona del Presidente pro tempore geom. Giacomo Arrighi, nato a Pisa (PI) il 21/05/1953, domiciliato, per tutti gli effetti relativi al presente contratto, nei locali oggetto della locazione, ubicati nel Comune di Pisa, Via Pietro Nenni civico 30.

La locazione riguarda:

- unità immobiliare ubicata al piano terzo, contraddistinta dal **codice 102.001**, adibita ad uso ufficio, della consistenza di vani catastali 11,5, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 29 particella 1002, sub 104;
- unità immobiliare ubicata al piano seminterrato, contraddistinta dal **codice 102.002**, adibita ad uso posto auto, della consistenza di mq. 13,00, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 29 particella 1002, sub 65;
- unità immobiliare ubicata al piano seminterrato, contraddistinta dal **codice 102.003**, adibita ad uso posto auto, della consistenza di mq. 13,00, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 29 particella 1002, sub 66;
- unità immobiliare ubicata al piano seminterrato, contraddistinta dal **codice 102.004**, adibita ad uso posto auto, della consistenza di mq. 16,00,



identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 29
particella 1002, sub 67;

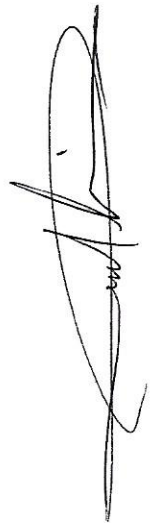
- unità immobiliare ubicata al piano seminterrato, contraddistinta dal **codice 102.005**, adibita ad uso posto auto, della consistenza di mq. 21,00, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 29 particella 1002, sub 86;
- unità immobiliare ubicata al piano seminterrato, contraddistinta dal **codice 102.006**, adibita ad uso posto auto, della consistenza di mq. 13,00, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 29 particella 1002, sub 87

1 - Durata. La locazione avrà la durata di anni sei più sei con inizio dal 1° Dicembre 2003. In mancanza di disdetta tramite lettera raccomandata inviata almeno un anno prima della scadenza da una delle parti, il presente contratto si intende rinnovato per il medesimo periodo.

2 - Canone. Il prezzo della locazione è stabilito in €. 39.696,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.308,00 (oltre oneri accessori di cui al successivo articolo 12) entro i primi cinque giorni di ogni mese a mezzo avviso di pagamento (MAV) intestato a: Cassa Italiana Previdenza Assistenza Geometri ed inviato dalla Banca incaricata.

3 - Aggiornamento del canone. Ai sensi dell'art.32 della legge n. 392/78 come sostituito dalla legge n.118/85, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, senza bisogno di preventiva richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati.

4 - Morosità. Le rate del canone di locazione sono stabilite a mese e non a giorni. Esse si maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e,



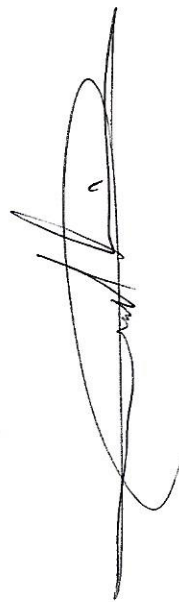
conseguentemente, l'occupazione dei locali, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, obbliga il conduttore a corrispondere la rata del canone per l'intero mese e così per i mesi successivi, senza pregiudizio del diritto della Cassa alla riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali danni.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone entro i primi venti giorni del mese ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori di cui al successivo articolo 12, quando l'importo non pagato superi l'ammontare di due mensilità di canone, comporta senza che occorra ulteriore messa in mora, il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1455 c.c., oltre al risarcimento dei maggiori danni derivati dall'anticipata risoluzione della locazione per l'inadempienza del conduttore.

Inoltre il ritardo nel pagamento in questione comporta comunque per il conduttore l'obbligo di corrispondere gli interessi al locatore, a titolo di penale, calcolati in misura pari al tasso legale di sconto, a partire dal primo giorno successivo a quello della scadenza della rata, senza che occorra la costituzione in mora a norma dell'art.1282, 2° comma del c.c. salvo ulteriori spese di recupero.

Il pagamento del canone di locazione non può essere sospeso per alcun motivo, sia pure per pretese inadempienze del locatore contestate dal conduttore.

Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta, né possono opporsi in compensazioni eventuali crediti che a qualsiasi titolo il conduttore possa vantare nei confronti del locatore.



5 - Destinazione. I locali si concedono per il solo uso di sede del Collegio Provinciale dei Geometri di Pisa con divieto di sublocazione totale e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

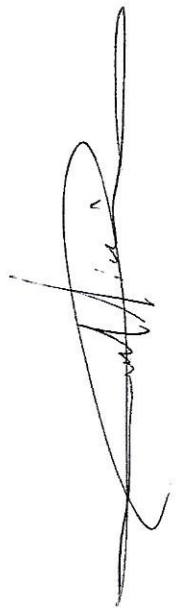
Il conduttore potrà, tuttavia, sublocare parzialmente l'unità immobiliare esclusivamente ad associazioni e/o sindacati di geometri liberi professionisti, previo consenso scritto della Cassa. Ai fini di quanto previsto negli articoli 34,35,37, e seguenti della L./392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori.

In caso di cambio d'uso dell'immobile il conduttore è tenuto a darne comunicazione alla Cassa con preavviso di almeno tre mesi. La Cassa entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione, potrà aderire alla richiesta del conduttore con inserimento di clausola aggiuntiva al contratto di locazione oppure chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 80 della Legge 392/78.

6 - Migliorie ed addizioni. Il conduttore non potrà modificare lo stato della cosa locata senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Fermo restando quanto sopra stabilito si precisa che il conduttore prima di eseguire qualsiasi lavoro (con o senza il preventivo consenso della Cassa) sarà comunque tenuto a chiedere ed ottenere i permessi sia da parte delle competenti Autorità sia da parte del Condominio, ove la natura delle opere da eseguire richieda il conseguimento di tali permessi.

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 c.c. il conduttore non potrà vantare alcuna pretesa né chiedere compenso o indennità alcuna al locatore per eventuali migliorie ed addizioni comunque apportati, né il valore



di dette migliorie o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata, anche se verificatisi senza colpa del conduttore.

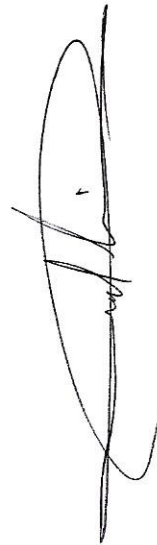
Le opere relative rimarranno acquisite all'unità immobiliare locata a beneficio del locatore senza alcun compenso.

7 - Idoneità dell'immobile. Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ricevendo la consegna, ad ogni effetto di legge, dichiara di avere controllato gli impianti idrici, igienico sanitario ed elettrico e di averli riscontrati idonei all'uso e rispondenti alle vigenti norme di Legge.

Il conduttore assume a suo rischio, cura e spese, tutti gli adeguamenti che le Pubbliche Autorità dovessero chiedere in relazione all'attività svolta dal Conduttore stesso, in conformità a norme sia vigenti sia future.

8 - Esonero dalle responsabilità per danni. Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potrebbero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se dipendenti dal locatore e anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere, in specie per danni causati da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto e da incendi.

Ed ancora per l'eventuale scarsità d'acqua potabile, del gas o energia elettrica. Ed inoltre per tutti i casi fortuiti, ordinari o straordinari, ed in particolare per quelli causati da umidità, allagamenti, rottura o rigurgiti di fogne, tubazioni, eccetera, nei locali affittati, nonché da insalubrità.



9 - Obbligatorietà del regolamento di condominio per l'inquilinato. Il conduttore dichiara di accettare il regolamento condominiale, si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi dipendenti l'eventuale regolamento interno dello stabile. In ogni caso si impegna ad osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

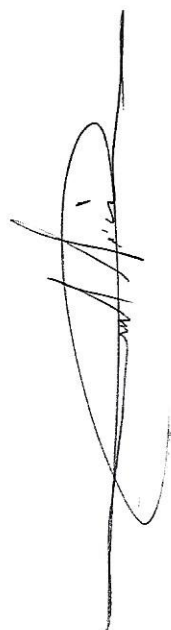
10 - Esonero dalle responsabilità per interruzione dei servizi o riparazioni. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

11 - Accesso all'unità immobiliare. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati. Il conduttore, nei dodici mesi precedenti la scadenza del contratto è tenuto a consentire ogni giorno, eccetto i festivi e semifestivi, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 la visita dell'unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione o alla compravendita debitamente autorizzati dal locatore.

Egli è tenuto a consentire in qualsiasi momento, a semplice richiesta del locatore, l'accesso ai tecnici incaricati dallo stesso di ispezionare i locali o di eseguire riparazioni o di eseguire le letture per consumo dell'acqua.

Il rifiuto del conduttore, oltre alla risoluzione del contratto, comporterà l'addebito dei danni che dovessero derivare al locatore dal mancato o ritardato intervento, oltre la somma di € 50,00 per ogni giorno di rifiuto all'accesso. Per l'adempimento di tale obbligo il conduttore è tenuto ad indicare al locatore la persona presso la quale, in caso di assenza, lascia le chiavi dei locali affittati.

12 - Oneri accessori. Sono a totale carico del conduttore gli oneri relativi all'ordinaria manutenzione dell'immobile e gli oneri condominiali tutti, esclusa l'assicurazione dello stabile e le eventuali spese straordinarie



sostenute dopo il completamento delle unità e richiesti dall'amministratore del complesso.

Tali oneri dovranno essere versati dal Conduttore direttamente all'Amministratore del condominio alle scadenze previste, anticipandole nel corso della stagione, con conguaglio a rendiconto. Le spese a carico della proprietà verranno versate direttamente dal locatore all'Amministratore.

Oltre alle riparazioni di cui all'articolo 1609 c.c. saranno a carico del conduttore anche le piccole riparazioni inerenti agli impianti: acqua, luce, e riscaldamento.

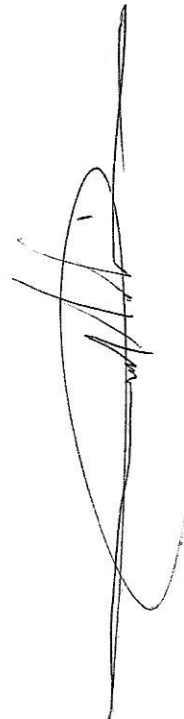
Sono poste altresì a carico dell'inquilino la sostituzione dei vetri rotti anche per caso fortuito o di forza maggiore, la sostituzione delle tappezzerie e delle carte da parati, le imbiancature e tinteggiature in genere di soffitti e pareti dei locali affittati.

13 - Clausola risolutiva espressa. Le clausole di cui agli articoli 4) (morosità), 9) (rispetto del regolamento dello stabile), 12) (oneri ed accessori), hanno carattere essenziale sicché l'inadempienza anche ad una sola di esse, dovrà considerarsi come inadempienza grave che risolverà di diritto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

14 - Registrazione del contratto. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore e le relative spese saranno ripartite al 50% tra le parti.

Sono a carico del conduttore le spese di bollo del presente contratto e quelle per le quietanze successive.

15 - Elezione di domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio come indicato in epigrafe del presente atto. Il Foro competente, salvo quanto disposto dalla legge in materia di locazioni, è quello di Pisa.



16 – Il Conduttore si dichiara a conoscenza e prende atto che la gestione del presente contratto verrà affidata alla Società Groma S.r.l. con sede in Roma Via del Tritone, 87 – 00187 – Tel. 06/42040800, e che alla stessa sono conferiti i necessari poteri di operare.

Roma li 11/12/03.....

Il Locatore Cassa Italiana Geometri

il Conduttore Collegio dei Geometri di Pisa

Il Presidente

Il Presidente

Geom. it Fausto Savoldi

Geom. it Giacomo Arrighi

Accettiamo il contratto ed espressamente gli articoli: 1) Durata – 2) Canone – 3) Aggiornamento del canone - 4) Morosità – 5) Destinazione – 6) Migliorie ed addizioni – 7) Idoneità dell'immobile – 8) Esonero delle responsabilità per danni – 9) Obbligatorietà del regolamento di condominio – 10) Esonero dalle responsabilità per interruzione dei servizi o riparazioni – 11) Accesso all'unità immobiliare – 12) Oneri accessori – 13) Clausola risolutiva – 14) Registrazione del contratto.

Il Locatore

Il Conduttore