

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

La società **Gestioni Immobiliari Srl**, con sede legale in Ancona (An), via Via degli Aranci n. 1, P.IVA 01281280428, in persona del legale rappresentante Carmelita Grilli, (di seguito la "**Locatrice**" ovvero "**Proprietaria**"),

da una parte

E

L'**Ordine della Professione di ostetrica della Provincia di Ancona**, con sede legale in Ancona (AN), via Luigi Ruggeri n. 3N, C.F. 80023870423, in persona di del legale rappresentante il Presidente Margherita Piermaria (di seguito la "**Conduttrice**")

dall'altra parte

Di seguito congiuntamente definite come le "**Parti**" e singolarmente come la "**Parte**".

PREMESSO CHE

- 1) La Locatrice ha pieno ed esclusivo titolo di proprietà di porzioni immobiliari site in Ancona (AN), Via Ruggeri n. 3/n, e precisamente:
 - A. Numero uno locali ad uso uffici al piano primo, con n. 1 ingresso.
Tali unità immobiliari sono censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Ancona al foglio 117, mappale 268, sub. 69, il suo perimetro è evidenziato in rosso nella planimetria qui acclusa come **allegato "A" (Planimetria degli Uffici)**;
(le suddette porzioni immobiliari sono di seguito definite come gli "**Uffici**");
- 2) L'Immobile fa parte di un più ampio edificio costituito in condominio (di seguito il "**Condominio**"). Le relative tabelle millesimali della scala 3n e delle parti comuni esterne di Via Ruggeri 3 sono qui accluse come **allegato "C" (Tabelle Millesimali)**

TUTTO CIÒ PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

- 1.1 La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che a tale titolo accetta, l'Immobile, nei termini e nelle condizioni di cui al presente contratto.

Y.P. C6.

- 1.2 La Conduttrice dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto dell'Immobile e di ritenerlo conforme alla destinazione (ufficio e autorimessa) prevista dal presente contratto.

2. DURATA

- 2.1 La locazione avrà efficacia dal 01 Febbraio 2020 (la "**Data di Decorrenza**").
- 2.2 La durata della locazione è pattuita in anni sei, a partire dalla Data di Decorrenza e scadrà pertanto il 01 Febbraio 2026 (di seguito la "**Prima Data di Scadenza**").
- 2.3 Fermi i casi di recesso inderogabilmente previsti dalla Legge, la Conduttrice avrà diritto di recedere in via anticipata dal presente Contratto solamente con effetto dal 01 Febbraio 2021, a condizione che: (i) l'esercizio del diritto di recesso sia comunicato alla Locatrice mediante comunicazione scritta nelle forme di cui al successivo articolo 24 con almeno 6 (sei) mesi di preavviso rispetto alla data di efficacia del recesso medesimo.
- 2.3 Alla Prima Data di Scadenza la locazione si intenderà tacitamente rinnovata agli stessi termini e condizioni per un ulteriore periodo di sei anni, salvo che la Locatrice o la Conduttrice comunichino per iscritto la loro intenzione di non rinnovare la Locazione con un preavviso di 6 mesi.
- 2.4 Gli effetti economici del contratto vengono disciplinati come segue:
- 2.4.1 gli effetti economici per la corresponsione dei Canoni si intendono decorrere dal 01 Febbraio 2020 (la "**Data di Decorrenza**");
- 2.4.2 gli effetti economici per la corresponsione degli Oneri Comuni (nell'accezione di cui all'art.5) si intendono decorrere dal 01 Febbraio 2020 (la "**Data di Decorrenza**");

3. CONSEGNA

- 3.1 L'Immobile sarà consegnato alla Conduttrice alla Data di Decorrenza e libero dalla mobilia presente se non espressamente richiesto.
- 3.2 Alla consegna dell'Immobile le Parti redigeranno congiuntamente un verbale di consegna avente ad oggetto la descrizione dello stato dell'Immobile alla Data di Decorrenza.

4. CANONE

- 4.1 Fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 4.2, a partire dalla **Data di Decorrenza** la Conduttrice pagherà un canone annuo pari ad Euro 6.000,00 (seimila/00) per gli Uffici di cui alla premessa 1)A oltre indicizzazione ISTAT e IVA di legge, (di seguito il "**Canone**").
- Ai sensi e per gli effetti del comma 8-ter dell'art. 35 del Decreto Legislativo 223/2006, come convertito dalla legge 248/2006, la Locatrice dichiara di optare per il regime di imposizione IVA. Pertanto il Canone è soggetto ad IVA, oltre che ad imposta di registro nella misura pari all'1% del Canone.
- 4.2 Il Canone dovrà essere corrisposto in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate, a mezzo di

bonifico bancario presso il seguente iban del conto corrente intestato alla Locatrice:

IBAN: IT04G0331768870000110106705

- 4.3 A decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione e cioè dal 01 Febbraio 2021 l'ammontare del Canone sarà aggiornato annualmente in aumento (e solo in aumento) nella misura massima consentita dalla normativa di volta in volta in vigore (attualmente nella misura massima consentita della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati). Qualora l'indice ISTAT non sia noto ad una Data di Scadenza (perché pubblicato successivamente a tale Data di Scadenza), la Condittrice dovrà corrispondere alla Locatrice un importo provvisorio pari al Canone dovuto per il semestre precedente, fermo restando che il conguaglio risultante dall'applicazione dell'indice ISTAT dovrà essere pagato dalla Condittrice alla Locatrice una volta che l'indice ISTAT sarà divenuto noto, entro 8 giorni dalla relativa richiesta della Locatrice. In caso di cancellazione ovvero sostituzione dell'indice ISTAT per effetto di legge, l'indice ISTAT sarà automaticamente sostituito dal nuovo indice che sostituirà l'indice ISTAT stesso ovvero dall'indice esistente a quel tempo più simile all'indice ISTAT.
- 4.4 In caso di mora nei pagamenti, che sarà motivo di risoluzione del presente contratto per la Locatrice di cui al succ. art 20, fatto eccezionalmente salvo un periodo di tolleranza di 10 giorni, la Condittrice dovrà pagare alla Locatrice - a titolo di interessi - un ammontare pari al tasso Euribor tre mesi maggiorato di (a) 5 punti percentuali per i primi 30 giorni di mora e successivamente maggiorato di (b) 6 punti percentuali, da computarsi dal primo giorno di ritardo fino al saldo. Le Parti si danno reciprocamente atto che, in ogni caso, il tasso quivi convenuto non dovrà essere superiore alla soglia prevista dalla Legge Antiusura.
- 4.5 L'obbligazione di pagamento del Canone non potrà essere in alcun caso sospesa, differita o compensata dalla Condittrice anche qualora la Condittrice vanti diritti o pretese nei confronti della Locatrice, rimanendo tra le Parti convenuto che la Condittrice potrà far valere tali diritti o pretese attraverso un separato procedimento e solo dopo l'integrale adempimento del proprio obbligo di pagamento verso la Locatrice; a tal fine la Condittrice rinuncia sin d'ora ad avvalersi delle previsioni di cui all'articolo 1460 c.c.
- 4.6 La Condittrice riconosce che l'indicazione della superficie dell'Immobile indicata nelle planimetrie allegate ha una finalità meramente descrittiva e che pertanto non ha rilevanza alcuna in merito all'ammontare del Canone che è stato concordato a corpo.

5. ONERI COMUNI

- 5.1 A partire dal 01 Febbraio 2020 ("**Data di Decorrenza**"), la Condittrice sosterrà tutti gli oneri comuni connessi all'utilizzo ed all'occupazione dell'Immobile secondo le tabelle millesimali qui accluse come **Allegato "C" (Tabelle millesimali)**.
- 5.2 In caso di mora nei pagamenti degli Oneri Comuni, che è motivo di risoluzione del presente contratto per la Locatrice ai sensi del successivo art.20, fatto eccezionalmente salvo un periodo di tolleranza di 10 giorni, la Condittrice dovrà pagare alla Locatrice - a titolo di interessi - un ammontare pari al tasso Euribor tre mesi maggiorato di (a) 5 punti

MD. CG

percentuali per i primi 30 giorni di mora e successivamente maggiorato di (b) 6 punti percentuali, da computarsi dal primo giorno di ritardo fino al saldo, fermo restando la presa d'atto di cui all'ultimo periodo del paragrafo 5.6 seguente. Le Parti si danno reciprocamente atto che, in ogni caso, il tasso quivi convenuto non dovrà essere superiore alla soglia prevista dalla Legge Antiusura.

- 5.3** L'obbligazione di pagamento degli Oneri Comuni non potrà essere in alcun caso sospesa, differita o compensata dalla Condottrice anche qualora la Condottrice vanti diritti o pretese nei confronti della Locatrice, rimanendo tra le Parti convenuto che la Condottrice potrà far valere tali diritti o pretese attraverso un separato procedimento e solo dopo l'integrale adempimento del proprio obbligo di pagamento verso la Locatrice; a tal fine la Condottrice rinuncia sin d'ora ad avvalersi delle previsioni di cui all'articolo 1460 c.c.
- 5.4** In caso di Oneri Comuni straordinari ed imprevisti la relativa quota dovrà essere pagata dalla Condottrice all'emissione della relativa fattura, a mezzo di bonifico bancario, entro 15 giorni dalla consegna alla Condottrice della documentazione dell'amministrazione del Condominio evidenziante tali Oneri Comuni.
- 5.5** Resta inteso tra le parti che resteranno a carico della Locatrice unicamente la parte di Oneri Comuni relativa a lavori di manutenzione straordinaria su parti strutturali del Condominio e servizi accessori del Condominio.

6. UTENZE

- 6.1** La Condottrice subentrerà, ovvero stipulerà direttamente, a proprio nome ed a proprie spese i contratti per le utenze relative all'Immobile.
- 6.2** Saranno a carico della Condottrice, le imposte e tasse relative al servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, comunque denominate ed in genere ogni altra tassa, imposta e/o tariffa dovuta in ragione dell'occupazione del Bene Locato a titolo di locazione e/o in ragione dell'attività ivi svolta.

7. DEPOSITO CAUZIONALE

- 7.1** Contestualmente alla stipula del presente contratto la Condottrice consegna alla Locatrice un deposito cauzionale pari a 2 (due) mensilità del canone mediante assegni circolari pari ad Euro 1.000 (mille/00) a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.
Tale somma depositata dalla conduttrice in garanzia dei danni è accantonata come cauzione definitiva in conformità alle vigenti leggi e sarà restituita alla conduttrice senza la maggiorazione degli interessi legali, alla fine del contratto di locazione dopo la regolare riconsegna dei locali.
- 7.2** Tale garanzia prevede e prevederà che, in caso di vendita da parte della Locatrice dell'Immobile ovvero in caso di cessione da parte della Locatrice del presente Contratto, la garanzia dovrà essere automaticamente trasferita a beneficio dell'avente causa della Locatrice ovvero del cessionario a seguito del ricevimento da parte del garante della comunicazione scritta della Locatrice in merito a tale vendita o cessione.

8. USO CONTRATTUALE

- 8.1 L'Ufficio dovrà essere utilizzato dalla Conduttrice esclusivamente ad uso ufficio e ad uso archivi
- 8.2 La Conduttrice dovrà esercitare la propria attività all'interno dell'Ufficio nel pieno rispetto di tutte le leggi e regolamenti nazionali, regionali e locali.
- 8.3 La Conduttrice sarà responsabile dell'ottenimento, mantenimento e rispetto di tutte le licenze, *nulla-osta*, certificati, ivi incluso il certificato di prevenzione incendi, e le autorizzazioni necessarie per l'utilizzo dei Locali da parte della Conduttrice. La Conduttrice solleva espressamente la Locatrice da qualsiasi responsabilità e rinuncia sin d'ora a qualsiasi diritto o azione verso la Locatrice in relazione al mancato o ritardato ottenimento, mantenimento in vigore o rispetto di tali licenze, *nulla-osta*, certificati e autorizzazioni.
- 8.4 La Conduttrice si impegna a rispettare qualsiasi normativa vigente e futura in materia ambientale.
- 8.5 La Conduttrice si impegna inoltre a:
- (a) evitare l'emissione di sostanze inquinanti che potrebbero causare il ricorso dei vicini ovvero pretese delle Pubbliche Autorità;
 - (b) adottare ogni misura e precauzione che potrebbe essere richiesta dai regolamenti applicabili e dalle competenti Autorità per ragioni di sicurezza sui luoghi di lavoro ed ai fini di tutela ambientale;
 - (c) non versare nelle tubature e nel sistema degli scarichi liquidi nocivi che non siano stati precedentemente trattati in conformità con i regolamenti applicabili;
 - (d) non usare il Condominio e/o l'Immobile o parti dello stesso per usi o per attività lavorative che possano mettere in pericolo l'incolumità delle persone e/o del Condominio e/o l'Immobile e che possano essere incompatibili con le coperture assicurative di cui al successivo Articolo 16;
 - (e) sistemare attrezzature e veicoli - nella misura in cui tali attrezzature e veicoli debbano essere temporaneamente depositati nelle parti esterne del Condominio - in maniera tale da rispettare il decoro e l'immagine del Condominio e delle proprietà vicine;
 - (f) rispettare i regolamenti che disciplinano le aree e le parti di uso comune;
 - (g) non modificare la facciata, le finiture esterne ed i colori esterni del Condominio e/o dell'Immobile e rispettare lo stile e le caratteristiche del Condominio e/o dell'Immobile;
 - (h) mantenere i carichi dei solai entro i limiti consentiti.
 - (i) non compiere atti od omissioni che possano recare disturbo, molestia o danno alla

proprietà o a terzi.

- 8.6** Una violazione grave o ripetuta degli obblighi di cui ai paragrafi dal 8.3 all'8.5 è motivo di risoluzione del presente contratto per la Locatrice ai sensi del successivo art.20.

9. CUSTODIA E ISPEZIONE

- 9.1** La Condittrice dovrà custodire e conservare l'Immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.
- 9.2** Per tutta la durata del presente contratto di locazione, la Locatrice o i suoi rappresentanti avranno facoltà di ispezionare l'Immobile previo preavviso di almeno 24 ore, salvo casi di straordinaria urgenza per cui dovrà essere dato accesso immediato.
- 9.3** Nel caso in cui la Locatrice intenda vendere o locare nuovamente i Locali, la Condittrice si impegna a consentire alla Locatrice e a ciascuna terza parte di visitare i Locali previo preavviso di almeno 48 ore.

10. LAVORI DELLA CONDUTTRICE

- 10.1** Nel caso in cui la Condittrice dovesse realizzare lavori di ristrutturazione all'interno dell'immobile (di seguito definiti come "*Lavori della Condittrice*"), essi dovranno avvenire ad integrale spesa della Condittrice e nel pieno rispetto di un progetto predisposto dalla Condittrice e approvato dalla Locatrice.
- 10.2** La Condittrice potrà iniziare i Lavori della Condittrice immediatamente a partire dalla firma del presente contratto subordinatamente al rispetto delle condizioni indicate nei seguenti articoli 10.3, 10.4 e 10.5. Eventuali ritardi nei lavori non ridurranno l'ammontare dei Canoni di cui agli articoli 4.1 e 4.2 o intolleranno la Condittrice a risolvere anticipatamente il presente contratto.
- 10.3** La Condittrice non potrà iniziare i Lavori della Condittrice senza previo ottenimento di tutti i necessari permessi, inclusi i permessi amministrativi. Al fine dell'ottenimento dei permessi amministrativi La Locatrice conferirà alla Condittrice la delega per la presentazione e la definizione della D(enuncia) I(nizio) A(ttività) strumentale all'esecuzione delle opere oggetto di approvazione, rimanendo inteso (i) che la Locatrice non sarà responsabile nei confronti della Condittrice in caso di mancato ottenimento di tali consensi per la realizzazione dei Lavori della Condittrice, (ii) che le responsabilità civili, penali ed amministrative connesse, presupposte o collegate all'esecuzione dell'incarico di cui alla delega, così come ogni onere o spesa a qualsiasi titolo alla medesima riconducibile, si intendono ad esclusivo carico della Condittrice, quale effettiva committente dell'incarico medesimo o, comunque, beneficiaria delle ridette opere.
- 10.4** La Condittrice dovrà eseguire i Lavori della Condittrice a proprie spese e responsabilità e dovrà mantenere indenne la Locatrice da ogni pregiudizio di qualsiasi natura, incluso, a titolo esemplificativo, ogni danno a terzi, che possa essere sofferto dalla Locatrice per effetto della realizzazione dei Lavori della Condittrice.
- 10.5** Prima dell'inizio dei Lavori della Condittrice, la Condittrice stessa dovrà stipulare una adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi relativi alla esecuzione dei Lavori della

Conduttrice e dovrà fornire alla Locatrice - su richiesta di quest'ultima - copia di tale polizza insieme con la prova documentale del pagamento del relativo premio.

11. MANUTENZIONE

- 11.1** La Conduttrice sarà tenuta a custodire con diligenza tutti i beni facenti parte del Bene Locato ed a riconsegnarli al termine del rapporto nel medesimo stato nel quale li ha ricevuti, fatto salvo il normale degrado dovuto all'uso.
- 11.2** Tutte le spese di manutenzione ordinaria del Bene Locato nel suo complesso saranno a esclusivo carico della Conduttrice e saranno indicate dalla Locatrice alla Conduttrice sulla base di un elenco specifico, allegato al presente contratto **Allegato "D" (Manutenzione ordinaria)**.
- 11.3** La Conduttrice dovrà ottenere a propria cura e a proprie spese tutti i permessi necessari per realizzare i suddetti lavori di manutenzione e di adeguamento normativo e dovrà conformarsi a tutti i regolamenti applicabili e le direttive emanate dalle competenti autorità in relazione a ciò.
- 11.4** La Conduttrice dovrà permettere alla Locatrice o ai suoi rappresentanti di accedere all'Immobile al fine di ispezionare il loro stato manutentivo; tali ispezioni dovranno essere effettuate durante il normale orario di lavoro previa comunicazione di quarantotto (48) ore. In caso di emergenza la Locatrice avrà diritto di accedere all'Immobile in qualsiasi momento senza necessità di preavviso.
- 11.5** La Conduttrice non dovrà causare o permettere nulla che possa rovinare l'Immobile e dovrà avvertire la Locatrice, non appena ne venga a conoscenza, di qualsiasi pregiudizio che possa esser stato arrecato all'Immobile e di qualsiasi rovina o deterioramento che possa essere avvenuto all'interno dell'Immobile.
- 11.6** La Locatrice sarà responsabile unicamente della manutenzione straordinaria. La Conduttrice dovrà tollerare la manutenzione straordinaria avente carattere di urgenza che non può essere posticipata al termine della locazione, rimanendo inteso che in nessun caso i lavori di manutenzione straordinaria daranno diritto alla Conduttrice di richiedere alcuna riduzione del canone o risoluzione anticipata del presente Contratto.
- 11.7** In nessun caso la Conduttrice avrà diritto di richiedere un indennizzo o una riduzione del Canone in relazione ai lavori di manutenzione eseguiti dalla Conduttrice o dalla Locatrice anche se la durata dei lavori manutentivi ecceda i 20 giorni, in espressa deroga all'articolo 1584 del c.c.
- 11.8** La Locatrice avrà il diritto di eseguire qualsiasi modificazione, riparazione, sostituzione, addizione, innovazione o miglioramento interessante sia l'interno che l'esterno del Condominio ed in tale caso la Conduttrice non avrà alcun diritto di richiedere alcuna indennità.

12. ADDIZIONI, MODIFICHE E MIGLIORIE

M2. C.6.

- 12.1** La Conduttrice non potrà apportare alcuna addizione, modifica e miglioria all'Immobile, senza la preventiva autorizzazione rilasciata per iscritto dalla Locatrice.
- 12.2** Qualora la Conduttrice intenda apportare addizioni, modifiche e migliorie, la Conduttrice stessa sottoporrà la relativa richiesta di autorizzazione alla Locatrice allegando un dettagliato progetto dei lavori da effettuare. E' fatto comunque divieto alla Conduttrice di realizzare addizioni, migliorie o innovazioni che non possano essere rimosse in qualsiasi momento senza danneggiare l'Immobile. La Locatrice potrà a sua discrezione approvare o non approvare i lavori proposti. La mancata approvazione di tali lavori da parte della Locatrice non costituirà, in alcun modo, motivo per la Conduttrice di risoluzione del presente contratto ne le darà diritto ad alcuna riduzione del canone.
- 12.3** Le addizioni, modifiche e migliorie approvate, dovranno essere eseguite dalla Conduttrice a proprie spese e responsabilità, condizionatamente all'ottenimento da parte della Conduttrice, a proprie spese, dei permessi richiesti dalle competenti autorità. La Conduttrice dovrà tenere indenne la Locatrice da qualsiasi pregiudizio di qualsiasi natura che possa essere sofferto dalla Locatrice per effetto dell'esecuzione di detti lavori da parte della Conduttrice stessa. Prima dell'inizio dei lavori la Conduttrice dovrà stipulare una adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dall'esecuzione dei predetti lavori e dovrà fornire alla Locatrice - su richiesta di quest'ultima - copia di tale polizza insieme con la prova documentale dell'avvenuto pagamento del relativo premio. I lavori dovranno essere eseguiti dalla Conduttrice sotto la direzione di un tecnico (ad esempio architetto, società di consulenza tecnica, ecc.) scelto dalla Conduttrice ed approvato dalla Locatrice, rimanendo inteso che i relativi onorari saranno pagati dalla Conduttrice. La Locatrice avrà diritto di visitare i Locali durante l'esecuzione delle addizioni, modifiche, migliorie al fine di verificare il rispetto da parte della Conduttrice delle predette disposizioni.
- 12.4** In caso di violazione da parte della Conduttrice del divieto di apportare addizioni, modifiche, migliorie senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, la Locatrice avrà diritto di chiedere e di ottenere immediatamente la rimessa in pristino in tutto o in parte dell'Immobile, a cura e spese della Conduttrice, fermo restando il diritto della Locatrice di richiedere il risarcimento dei danni subiti dalla Locatrice stessa come conseguenza di tale violazione.
- 12.5** Al termine della presente locazione, la Conduttrice - su richiesta della Locatrice - sarà tenuta, a propria cura e spese, alla rimessa in pristino in tutto o in parte dell'Immobile nelle sue originarie condizioni così come realizzate con i Lavori della Conduttrice anche nel caso in cui le modifiche, addizioni e migliorie apportate siano state autorizzate dalla Locatrice.
- 12.6** Qualora alla scadenza (ovvero alla risoluzione anticipata) del presente Contratto la Locatrice decidesse di voler ritenere in tutto o in parte le addizioni, modifiche, migliorie effettuate dalla Conduttrice, ne informerà la Conduttrice stessa ed in tal caso dette addizioni, modifiche e migliorie saranno ritenute dalla Locatrice e nessun indennizzo dovrà comunque essere corrisposto alla Conduttrice.

- 12.7** Rimane inteso che la Condottrice in nessun caso avrà diritto a compenso o indennità per l'esecuzione di addizioni, modifiche e migliorie da parte della Condottrice, anche nel caso in cui tali addizioni, modifiche e migliorie, siano state approvate dalla Locatrice.

13. INSTALLAZIONE DI INSEGNE E RECEPTION

- 13.1** La Condottrice avrà diritto a fare installare, all'interno dell'atrio del Condominio, una insegna sugli appositi totem. Al termine o alla risoluzione anticipata del presente Contratto la Locatrice avrà diritto di rimuovere l'insegna della Condottrice.
- 13.2** A seguito di preventivo assenso della Locatrice, la Condottrice avrà il diritto di installare nell'ingresso degli Uffici al secondo piano del Condominio l'insegna della Condottrice recante la ragione sociale della stessa. A seguito della cessazione o risoluzione anticipata del presente Contratto, l'insegna installata dalla Condottrice dovranno essere rimosse dalla Condottrice stessa che ne sopporterà i relativi costi.
- 13.3** Al fine di mantenere il decoro del palazzo nel contesto storico e religioso la Condottrice non potrà apporre alcuna insegna o scritta sulla facciata esterna e/o sulle finestre e/o sui balconi dell'Ufficio previa autorizzazione scritta da parte della Locatrice.

14. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

- 14.1** Al termine o alla risoluzione anticipata del presente Contratto, la Condottrice dovrà restituire alla Locatrice l'Immobile, inclusi i Lavori della Condottrice, in perfetto stato di manutenzione salvo il normale deperimento ed uso in ogni caso in conformità alle obbligazioni assunte dalla Condottrice ai sensi del presente Contratto fermo restando la possibilità di rimuovere ogni oggetto mobile di proprietà della, o usato dalla, Condottrice o da qualsiasi terza parte e fermo restando il diritto della Locatrice di chiedere ed ottenere la rimozione a spese della Condottrice.
- 14.2** La Condottrice dovrà porre rimedio a proprie spese a tutti i danni all'Immobile che possano derivare a seguito delle operazioni di rimozione ai sensi dell'articolo 14.1.
- 14.3** In caso di ritardo nella restituzione alla Locatrice dell'Immobile, la Condottrice dovrà pagare alla Locatrice una indennità di occupazione pari al Canone che sarebbe stato pagato dalla Condottrice ai sensi di quanto sopra durante l'intero periodo di occupazione maggiorato di un importo - a titolo di penale - pari a due giorni di Canone per ciascun giorno di ritardo, fermo restando il diritto della Locatrice di richiedere gli ulteriori danni.

15. RINUNCIA

- 15.1** La Condottrice rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti della Locatrice ogni diritto o azione per danni, compreso il mancato guadagno, che possano derivare da: **(a)** guasto e conseguente interruzione - per cause indipendenti dalla volontà della Locatrice - di sistemi e servizi comuni, quali montacarichi, centraline elettriche o qualsiasi altro sistema o servizio comune; **(b)** incendio, furto, perdite d'acqua, inquinamento o umidità od ogni altra circostanza che possa danneggiare beni di proprietà della Condottrice o beni installati dalla stessa nell'Immobile; **(c)** furto o altri reati commessi all'interno dell'Immobile o del

Condominio, in relazione ai quali la Locatrice non assume alcun obbligo di sorveglianza; **(d)** interruzione, per causa di forza maggiore, dell'erogazione dell'acqua, dell'impianto di condizionamento e di riscaldamento; **(e)** distruzione completa o parziale dell'Immobile per cause non imputabili alla Locatrice.

16. ASSICURAZIONI

- 16.1.** La Condittrice assicurerà adeguatamente, con una primaria compagnia di assicurazione, i propri impianti, attrezzature, arredi e merci situati nell'Immobile oggetto del presente contratto, contro i rischi di incendio ed eventi straordinari, esplosione e danni derivanti da spargimenti di acqua. L'assicurazione verrà prestata per un importo non inferiore al valore totale di rimpiazzo a nuovo delle predette proprietà della Condittrice.

17. CESSIONE – MUTAMENTO DI CONTROLLO

- 17.1** La Condittrice non potrà cedere la presente locazione senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.
- 17.2** Nel caso di cessione della presente locazione con il consenso della Locatrice, la Condittrice non sarà liberata dalle obbligazioni derivanti dal presente Contratto così che la Condittrice (in qualità di cedente) rimarrà solidalmente responsabile insieme con il cessionario per il completo e puntuale adempimento da parte di quest'ultimo delle obbligazioni derivanti dalla presente locazione fino alla naturale scadenza o risoluzione anticipata.
- 17.3** La Locatrice ha facoltà di cedere il presente Contratto a qualsiasi terzo senza il consenso della Condittrice.
- 17.4** Con la sottoscrizione della Locazione, la Condittrice riconosce che la Locatrice potrà cedere i crediti derivanti dalla presente Locazione a qualsiasi terzo, incluso senza limitazioni, qualsiasi finanziatore della Locatrice.
- 17.5** La Locatrice avrà il diritto di recedere dal presente Contratto, con effetto immediato senza preavviso, in caso di mutamento del controllo – ai sensi dell'articolo 2359 c.c. – della Condittrice conseguente ad operazioni sul capitale sociale quali, a mero titolo esemplificativo, fusioni, scissioni, conferimenti o trasferimenti di partecipazioni di controllo ovvero cessione titolo dell'azienda dell'affittuario o della maggior parte dei beni patrimoniali della Condittrice.

18. SUBLOCAZIONE

- 18.1** La Condittrice avrà diritto di sublocare ad aziende del gruppo, in tutto od in parte, senza il consenso della Locatrice.
- 18.2** In caso di sublocazione ad aziende del gruppo, la Condittrice non sarà liberata dagli obblighi assunti del presente Contratto così che qualsiasi fatto od omissione dei terzi occupanti risultante in una violazione del presente Contratto sarà considerato a tutti gli effetti come una violazione del presente Contratto da parte della Condittrice. Inoltre, la Condittrice dovrà manlevare e tenere indenne la Locatrice in relazione qualsiasi indennità di avviamento o altre indennità che possano essere richieste dai sub-conduttori (o altri sub-

utilizzatori dell'Immobile) come conseguenza della cessazione del relativo contratto di sublocazione o altro contratto.

19. ESONERO DA RESPONSABILITA' ED ULTERIORI OBBLIGHI DELLA CONDUTTRICE

La Condottrice è costituita custode delle unità immobiliari locate ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità e conseguente risarcimento per i danni diretti ed indiretti dipendenti da fatto doloso o colposo, omissione o colpa d'inquilini o di terzi nonché da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

20. RISOLUZIONE

20.1 In aggiunta alle disposizioni di legge concernente la risoluzione dei contratti, La Locatrice avrà diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. in caso di violazione da parte della Condottrice di una qualsiasi delle seguenti obbligazioni:

- | | |
|-----------------|---|
| - Articolo 4.2 | Pagamento del Canone |
| - Articolo 5.1 | Pagamento degli Oneri Comuni |
| - Articolo 7.1 | Pagamento caparra |
| - Articolo 8.2 | Modifica all'Uso Convenuto |
| - Articolo 8.6 | Violazioni gravi o ripetute |
| - Articolo 11.1 | Obblighi di manutenzione ordinaria |
| - Articolo 12.1 | Addizioni, modifiche, miglioramenti non autorizzati |
| - Articolo 17.1 | Cessione |

21. SPESE

Gli onorari (se esistenti) nonché le spese e le tasse afferenti saranno ad esclusivo carico della Condottrice, fatta salva l'imposta di registro – attualmente pari all'1% del Canone - che sarà a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna.

22. ALLEGATI E PREMESSE

Le premesse e gli Allegati

Allegato A - Planimetria degli Uffici;

Allegato B - Tabelle Millesimali;

Allegato D - Manutenzione Ordinaria;

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

23. FORO COMPETENTE

HR CG.

Qualsiasi controversia in relazione alla interpretazione o esecuzione del presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Ancona.

24. COMUNICAZIONI

Qualsiasi comunicazione, richiesta o autorizzata, ai sensi del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e sarà ritenuta valida ed efficace soltanto se inviata per lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, indirizzati, in ogni caso, come segue:

- quanto alla Locatrice:

Gestioni Immobiliari srl

Via degli Aranci, 1

60121 Ancona

Mail: info@residencedegliaranci.com

PEC:

- quanto alla Conduttrice:

Ordine della Professione di ostetrica della Provincia di Ancona

Via Ruggeri 3N

CAP 60100 Ancona

Mail: coll.ostetriche.ancona@virgilio.it

PEC: coll@pecostetricheancona.it

Le comunicazioni operative potranno essere effettuate ai seguenti recapiti email.

Ogni variazione circa i recapiti presenti nel presente art.24 dovranno essere effettuate ai recapiti sopra indicati tramite raccomandata A.R..

25. LEGGE APPLICABILE

Il presente contratto sarà esclusivamente disciplinato dalla legge italiana.

26. CODICE FISCALE

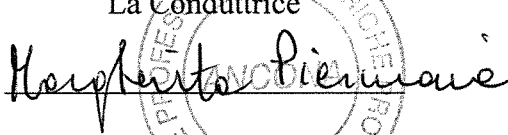
Ciascuna delle parti con la sottoscrizione del presente contratto di locazione assume nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria nazionale diretta responsabilità in ordine agli obblighi derivanti dal D.P.R. 2 novembre 1976, n. 784 per l'indicazione del proprio numero di Codice Fiscale/Partita

Iva, riportato nel presente atto. Le parti, ai fini dell'impegno anzidetto, si obbligano a comunicarsi vicendevolmente ogni variazione che il proprio numero di codice fiscale o di partita IVA avesse a subire in futuro.

27. MODIFICAZIONI

Il presente Contratto ed i suoi Allegati non potranno essere oggetto di rinuncia o modifica verbale. Ogni rinuncia o modifica dovrà risultare da un atto scritto debitamente sottoscritto dalle parti.

La Locatrice
GESTIONI IMMOBILIARI
Via degli Aranci 1
60124 ANCONA
Part. IVA 01281280431

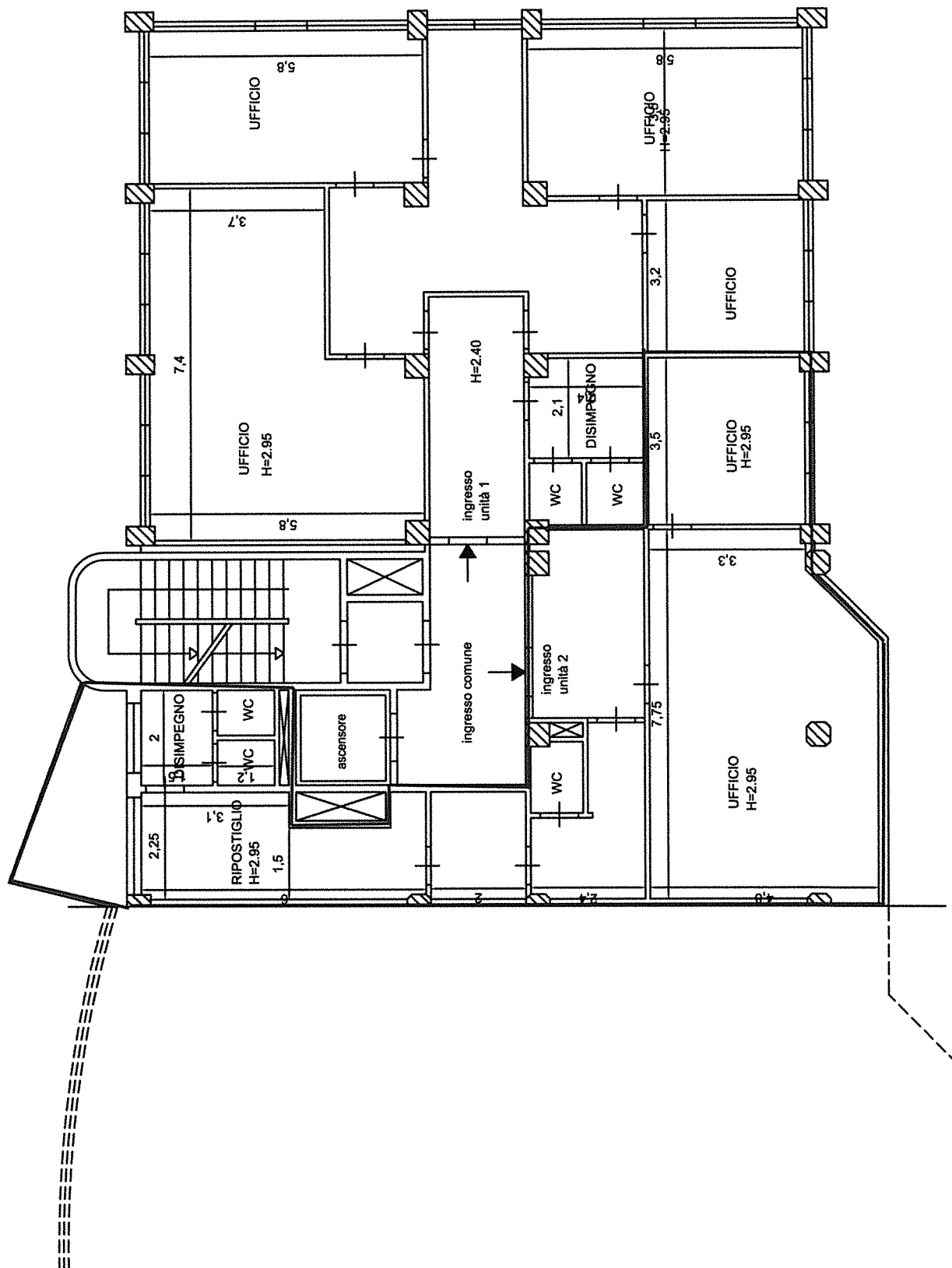
La Conduttrice



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. la Conduttrice, previa espressa rilettura delle clausole 5 (Oneri Comuni), 11 (Manutenzione), 12 (Addizioni, Modifiche e Migliorie), 14 (Restituzione dei Locali), 15 (Rinuncia), 17 (Cessione – Mutamento di Controllo), 20 (Risoluzione), 23 (Foro Competente), dichiara espressamente di approvarle.

La Conduttrice

Ancona 13/01/2020

ALLEGATO A



C-6. YD.

Allegato B Condominio scala 3n

Tipo Persona	Nome Condomino		SUB.	cod gest. Casa	MILLESIMO MANUT. SCALA "3n"	MILLESIMO SERV. ASCENS.
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	9	19	5,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	10	20	6,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	11	21	5,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	12	22	5,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	13	23	3,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	14	24	3,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	15	25	3,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	16	26	3,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	17	27	3,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	18	28	3,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	19	29	2,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	20	30	2,00	
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	T	24	31		
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	T	25	32		
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	T	26	33		
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 2	1	70	34	118,00	124,00
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Ostetriche	1	69	35	78,00	83,00
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	2	72	36	128,80	135,45
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	3	73	38	184,71	190,82
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	2	71	37	239,20	251,55
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 3	3	74	39	208,29	215,18
Totale Generale					1.000	1.000

C.G. MP.

Allegato B Condominio Via Ruggeri 3 parte esterna

Tipo Persona	Nome Condomino		SUB.	cod gest. Casa	Genarali 1	Scale	Autorimessa
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	9	19	4,010	5,000	66,889
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	10	20	4,270	6,000	71,226
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	11	21	3,960	5,000	66,055
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	S1	12	22	3,990	5,000	66,555
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	13	23	2,090	3,000	34,862
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	14	24	2,090	3,000	34,862
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	15	25	2,170	3,000	36,197
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	16	26	2,350	3,000	39,199
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	17	27	2,090	3,000	34,862
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	18	28	2,150	3,000	35,863
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	19	29	1,610	2,000	26,856
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	S1	20	30	1,690	2,000	28,19
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	T	24	31	36,220		
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	T	25	32	14,700		
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 4	T	26	33	74,160		
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 2	1	70	34	50,770	118,000	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Ostetriche	1	69	35	33,850	78,000	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	2	72	36	52,727	128,800	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 1	2	71	38	97,923	239,200	
P I	Gestioni Immobiliari Srl.	3	73	37	50,530	184,710	
P I	Gestioni Immobiliari Srl. Inquilino 3	3	74	39	56,980	208,290	
Totale Generale					500,330	1.000,000	541,616

Allegato C Manutenzione Ordinaria

MANUTENZIONE ORDINARIA VIA RUGGERI

IMPIANTO TERMICO	MARCA	FREQUENZA	INTERVENTO
CHILLER	RHOSS THAETY 115 AS P1	ANNUALE	CONTROLLO, ED EVENTUALE INTEGRAZIONE, DELLA CARICA DEL GAS REFRIGERANTE; PULIZIA E LAVAGGIO BATTERIA DI SCAMBIO CON IDONEO DETERGENTE, SBILANCIAMENTO CARICO FASI ELETTRICHE, SPORCAMENTO BATTERIE CONDENSANTI, STATO ALETTE, VERIFICA ASSORBIMENTO ELETTRICO RISCALDATORI COMPRESSORE, PULIZIA E STATO QUADRO ELETTRICO DI CONTROLLO, SERRAGGIO MORSETTI ELETTRICI QUADRO E FUORI QUADRO, SERRAGGIO FLANGE E CIRCUITI IDRAULICI, SERRAGGIO FLANGIATURE E CAPPUCCI VALVOLE CIRCUITO FRIGORIFERO, VERIFICA DENSITÀ SOLUZIONE ANTIGELO ACQUA REFRIGERATA, PULIZIA FILTRO ACQUA REFRIGERATA, VERIFICA E TARATURA SCHEDA A BORDO MACCHINA.
COLLETTORI DI ZONA	VARIE	SEMESTRALE	VERIFICA TENUTA GIUNZIONI, VERIFICA STATO ISOLAMENTO
VENTILCONVETTORI	RHOSS YARDY E RHOSS RH	SEMESTRALE	ASPIRAZIONE BATTERIA E VASCA CONDENZA, SOFFIAGGIO BATTERIA CON ARIA COMPRESSA, PULIZIA SCARICO CONDENZA, PROVA FUNZIONAMENTO TERMOSTATO E ECOMMUTATORE VELOCITÀ, CONTROLLO EFFICIENZA VALVOLE DI INTERCETTAZIONE, ALLONTANAMENTO FILTRO ALLA DISCARICA

IMPIANTO IDRICO	MARCA	FREQUENZA	INTERVENTO
RUBINETTERIA	VARIE	ANNUALE	VERIFICA FUNZIONAMENTO, VERIFICA TENUTA GUARNIZIONI, VERIFICA PULIZIA FILTRI E EVENTUALE SOSTITUZIONE
GRUPPO SCARICO WC	VARIE	ANNUALE	VERIFICA SISTEMA GALLEGIANTE, VERIFICA DI TENUTA SCARICO

C.6. HP.

Allegato C Manutenzione Ordinaria

MANUTENZIONE ORDINARIA VIA RUGGERI

IMPIANTO TERMICO	MARCA	FREQUENZA	INTERVENTO
CHILLER	RHOSS THAETY 115 AS P1	ANNUALE	CONTROLLO, ED EVENTUALE INTEGRAZIONE, DELLA CARICA DEL GAS REFRIGERANTE; PULIZIA E LAVAGGIO BATTERIA DI SCAMBIO CON IDONEO DETERGENTE, SBILANCIAMENTO CARICO FASI ELETTRICHE, SPORCAMENTO BATTERIE CONDENSANTI, STATO ALETTE, VERIFICA ASSORBIMENTO ELETTRICO RISCALDATORI COMPRESSORE, PULIZIA E STATO QUADRO ELETTRICO DI CONTROLLO, SERRAGGIO MORSETTI ELETTRICI QUADRO E FUORI QUADRO, SERRAGGIO FLANGE E CIRCUITI IDRAULICI, SERRAGGIO FLANGIATURE E CAPPUCCI VALVOLE CIRCUITO FRIGORIFERO, VERIFICA DENSITÀ SOLUZIONE ANTIGELO ACQUA REFRIGERATA, PULIZIA FILTRO ACQUA REFRIGERATA, VERIFICA E TARATURA SCHEDA A BORDO MACCHINA.
COLLETTORI DI ZONA	VARIE	SEMESTRALE	VERIFICA TENUTA GIUNZIONI , VERIFICA STATO ISOLAMENTO
VENTILCONVETTORI	RHOSS YARDY E RHOSS RH	SEMESTRALE	ASPIRAZIONE BATTERIA E VASCA CONDENSA, SOFFIAGGIO BATTERIA CON ARIA COMPRESSA, PULIZIA SCARICO CONDENSA, PROVA FUNZIONAMENTO TERMOSTATO E ECOMMUTATORE VELOCITA', CONTROLLO EFFICIENZA VALVOLE DI INTERCETTAZIONE, ALLONTANAMENTO FILTRO ALLA DISCARICA

IMPIANTO IDRICO	MARCA	FREQUENZA	INTERVENTO
RUBINETTERIA	VARIE	ANNUALE	VERIFICA FUNZIONAMENTO, VERIFICA TENUTA GUARNIZIONI, VERIFICA PULIZIA FILTRI E EVENTUALE SOSTITUZIONE
GRUPPO SCARICO WC	VARIE	ANNUALE	VERIFICA SISTEMA GALLEGIANTE, VERIFICA DI TENUTA SCARICO

C.G. 4/2.

