

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE

tra

la **COMUNITÀ RELIGIOSA SERBO-ORTODOSSA**

a mezzo della sua Presidenza nelle persone dei Signori

Zlatimir SELAKOVIC nato a Pozarevac (EE) il 1.09.1967 e

Rade MILIVOJEVIC nato a Pozarevac (EE) il 05.11.1963, (art.45 dello Statuto),

con sede a **TRIESTE in via Genova n° 12**, Codice Fiscale 800 108 303 23,

e le associazioni conduttrici

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGISTI E

CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TRIESTE, con sede a Trieste in Via

Genova n. 14, C.F. 80026020323, a mezzo del legale rappresentante e presidente

pro tempore dott. arch. Graziella BLOCCARI, nata a Trieste il 3.02.1955, residente

a Trieste, Via Bonomea n. 68/02, C.F. BLCGZL55B43L424M e

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TRIESTE, con sede a

Trieste in Via Genova n. 14, C. F. 80020520328, a mezzo del legale

rappresentante e presidente pro tempore. ing. Giovanni BASILISCO, nato a Trieste

(TS) il 03.11.1974 residente a Trieste in Via Sara Davis n. 71, C. F.

BSLGNN74S03L424C,

entrambe domiciliate nei locali oggetto della presente locazione,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** La parte locatrice concede in locazione alla

parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Trieste in Via

Genova n. 14, in primo piano a sinistra, con i seguenti dati catastali: **sezione V,**

Foglio 16, p.c. 2714, sub.11, zona 1, cat. A/10, Classe 2, consistenza 7 vani,

rendita catastale € 3.199,45;

COMUNITÀ RELIGIOSA SERBO-ORTODOSSA
TRIESTE
Via Genova, 12 - Tel. 040 681328
C.F. 80010830323

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. Il conduttore

dichiara di aver esaminato i locali affittati e che gli stessi li considera adatti al proprio uso, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario. In deroga al disposto di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c. tutte le migliorie o addizioni che non possano essere rimosse senza danno, ancorché autorizzate, che potranno risultare eseguite nell'immobile locato, rimarranno al termine della locazione in esclusiva proprietà e beneficio della locatrice, senza che il conduttore possa alcunché pretendere per tale titolo. La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto regolare concessione di edificazione e l'agibilità degli stessi. La parte locatrice consegna alla Parte Condottrice la documentazione comprensiva dell'attestato energetico, in relazione alla Prestazione Energetica dell'immobile in contratto.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita ad **uso sede ed uffici di due ordini professionali.**

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal 1.01.2022. Il contratto si intenderà rinnovato per altri sei anni se una delle parti non avrà comunicato all'altra il diniego di rinnovazione, nei limiti previsti dalla legge, da inviarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata A/R o tramite PEC.

5. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da

recapitarsi tramite PEC o a mezzo raccomandata a/r, il preavviso avrà inizio dalla data di spedizione della PEC o lettera.

6. **CORRISPETTIVO.** Il canone di locazione per i locali ad uso commerciale dal è stato dalle parti determinato in Euro **19.200,00 (dicianovemiladuecento/00) annuali** da pagarsi in numero 12 (dodici) rate anticipate mensili, ciascuna dell'importo di Euro 1.600,00 (milleseicento/00). Il prezzo della locazione così come sopra specificato viene liberamente e di comune accordo fissato e dovrà essere pagato anticipatamente entro il quinto giorno di ogni mese a mezzo bonifico bancario a valuta fissa entro la data indicata sul da versarsi tramite bonifico bancario su **IBAN IT 04 Z 08928 02204 010000028136 presso Banca di Credito Cooperativo del Carso.** Tale termine ha carattere essenziale ex art. 1457 c.c..

7. **AGGIORNAMENTO ISTAT.** Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire da gennaio del 2023, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'ultimo indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie degli operai e degli impiegati della Provincia di Trieste verificatesi il secondo mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

8. **ONERI ACCESSORI.** Oltre al canone le conduttrici verseranno alle stesse scadenze € 50,00 (cinquanta/00) mensili quale acconto spese Maggiori Oneri da conguagliarsi a fine anno.

9. **MOROSITÀ.** Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. Il conduttore non potrà sospendere o ritardare la corresponsione di canoni ed accessori neppure in caso di lite vertente fra locatore e conduttore ex

COMUNITÀ RELIGIOSA SERBO ORTODOSSA

TRIESTE

Via Genova, 12 - Tel. 040 677937

C.F. 01509030322

art. 1462 c.c. Nell'ipotesi di ritardo nella corresponsione delle pigioni e oneri accessori, salva la risoluzione del contratto, e la ripetizione dei maggiori danni, le parti concordano che, sulle somme oggetto del ritardo sia applicato l'interesse di mora nella misura legale vigente.

10. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. Le eventuali riparazioni eseguite dal conduttore o sostituzioni di materiale usurato dovranno essere di tipo e materiale uguale od equipollente a quello esistente. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice o a loro incaricati. Tutte le riparazioni di carattere straordinario saranno a carico del locatore. Non spetterà al conduttore alcun compenso per modifiche, addizioni e miglioramenti apportati al bene, anche se preceduti dall'autorizzazione di cui sopra. Qualunque lavoro nell'immobile oggetto del presente contratto di locazione devono essere **approvati dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio del FVG.**

11. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E SUBLOCAZIONE. È vietato il cambio di destinazione d'uso nonché la sublocazione dell'immobile locato senza il preventivo consenso espresso per iscritto dal locatore.

12. REGOLAMENTO CONDOMINIALE. Il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il vigente regolamento di condominio o fabbricato, o in mancanza

di esso quanto disposto dal codice civile.

13. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Sono a carico del locatore e del conduttore, nella misura del 50%, le spese per l'imposta di registro; le marche da bollo per il contratto e per eventuali ricevute sono a carico del conduttore per intero. Il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi, saranno a carico nella misura del 50% tra il locatore ed il conduttore. Il locatore è responsabile della registrazione del contratto di locazione, del pagamento dell'imposta di registro per il rinnovo del contratto, di eventuali proroghe e della pratica per la risoluzione dello stesso.

14. VISITA DEI LOCALI. Il locatore o un suo delegato potrà in qualsiasi momento durante l'orario di apertura dell'ufficio visionare o far visionare gli enti locati, previo avviso al conduttore. Il conduttore concorda con il locatore che qualora l'immobile fosse posto in vendita, o per aver inviato lui stesso la disdetta del contratto di locazione, concede di far visitare l'unità immobiliare da parte di aspiranti acquirenti o inquilini, durante l'orario di apertura.

15. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il massimo decoro e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero pervenirgli dal fatto doloso e colposo di altri inquilini, di terzi o di clienti o dipendenti. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

COMUNITÀ RELIGIOSA SERBO ORTODOSSA
TRIESTE

Via Genova, 12 - Tel. 040 681927
C.A.P. 34100 Trieste

16. **ELEZIONE DI DOMICILIO.** Per tutti gli effetti derivanti dal presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile. Il locatore elegge domicilio presso la propria sede; eventuali variazioni di domicilio verranno comunicati per iscritto a mezzo di lettera raccomandata.

17. **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** Le parti si autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

18. **CONSEGNA CHIAVI.** Il locatore consegnerà al conduttore le chiavi dell'unità dedotta in locazione composte da n.1 (una) chiave della porta d'ingresso dell'ufficio alla data di sottoscrizione del presente contratto.

19. **INADEMPIENZA.** L'inadempienza da parte del conduttore o del locatore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

20. **MODIFICA DELLE CONDIZIONI.** Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili o da accordo scritto tra le parti.

21. **REGOLAMENTAZIONE.** Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore e agli usi locali in argomento.

22. **ATTESTAZIONE E PRESTAZIONE ENERGETICA:** La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto dalla parte locatrice la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica redatto da p.i. Andrea Disnan il **24.01.2022** il quale attesta la classe energetica: **C**

23. **CONSEGNA DEI LOCALI.** Il locatore si impegna a consegnare al conduttore i

locali sgomberati da ogni cosa.

24. **FORO COMPETENTE.** Le parti convengono di demandare alla competenza esclusiva del Foro di Trieste qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra di esse relativamente alla validità, interpretazione, esecuzione e efficacia del presente contratto.

La parte locatrice

La parte conduttrice

COMUNITÀ RELIGIOSA SERBO ORTODOSSA

TRIESTE

Via Genova, 12 - Tel. 040 631323

ordini degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di trieste

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti di comune accordo dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute nei patti n.

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 e 24.

Letto, approvato e sottoscritto a Trieste il 1/01/2022

La parte locatrice

La parte conduttrice

COMUNITÀ RELIGIOSA SERBO ORTODOSSA

TRIESTE

Via Genova, 12 - Tel. 040 631323

ordini degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di trieste

