

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

CON LA PRESENTE SCRITTURA

La sig.ra Marina Bosisio nata a Monza il 21.05.1953, ivi residente in via Ponchielli n. 29, Codice Fiscale: BSSMRN53E61F704V in appresso detto locatore,

### CONCEDE IN LOCAZIONE

all'Ordine degli Avvocati di Monza e della Brianza, con sede in Monza, P.zza Garibaldi 10 Cod. Fisc.: 85007810154 in persona del Presidente Avv. Francesca Sorbi in appresso detto conduttore che accetta,

ad uso di ufficio l'unità immobiliare sita in Monza, Via Paolo Mantegazza n.2, così distinta: Piano Terra Fgl. 43 Part. 437 Sub. 701 Cat. C/1 classe 9 mq 92 circa Rendita Euro 4.200,24; Piano Primo Fgl. 43 Part. 437 Sub. 703 Cat. A/10 classe 3 mq 170 circa Rendita Euro 3.427,98.

- 1) **DURATA** - La locazione avrà la durata di anni sei e cioè dal 1 gennaio 2011 al 31 dicembre ~~2017~~ 2016
- 2) **DISDETTA** Dopo il primo rinnovo, se non perviene disdetta entro 12 mesi dalla successiva scadenza, con lettera raccomandata, il contratto si intenderà prorogato dello stesso periodo ai sensi dell'art. 28 legge 392/78. Il conduttore avrà facoltà di anticipato recesso ai sensi dell'art. 27, co VII della legge ora citata, inviando disdetta a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dando un preavviso non inferiore a sei mesi.
- 3) **CANONE E PAGAMENTI** Il canone annuale di locazione viene tra le parti concordato in € 60.000,00 (sessantamila euro) da corrispondersi in quattro rate anticipate uguali di € 15.000,00 (quindicimila euro) entro il 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio e 1 settembre di ciascun anno. Le parti convengono che, in ragione della necessità di interventi di restauro dell'immobile locato, il canone per i primi due anni viene così determinato: Euro 30.000,00 (trentamila euro) per il primo anno, Euro 45.000,00 (quarantacinquemila euro) per il secondo anno, tali importi verranno corrisposti in misura frazionata, sempre in rate quadrimestrali, alle medesime scadenze.
- 4) **AGGIORNAMENTO** - Il canone concordato verrà aggiornato secondo il disposto dell'art. 32 L. 392/78 e successive modifiche, all'inizio di



*Handwritten signature*

ogni annualità a partire dal quarto anno di locazione. L'aggiornamento avverrà senza alcuna formalità di avviso.

5) **ONERI ACCESSORI** - Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, spurgo pozzi, fornitura elettrica, servizio di pulizia, cioè tutte quelle stabilite dall'art. 9 legge 392/78 secondo millesimi: 302,19; a tal fine il conduttore corrisponderà al locatore, unitamente al canone, un acconto come da preventivo dell'amministrazione salvo conguaglio a fine di ogni esercizio; l'acconto spese sarà rivisto ogni anno in base al consuntivo dell'anno precedente.

6) **STATO LOCATIVO** - Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato locativo, come visto e piaciuto, nello stato di fatto esistente ed idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo parimenti al termine della locazione. Rimangono a carico del conduttore tutte le opere di ordinaria manutenzione come per legge definite. In ordine ad interventi di ripristino si rimanda alla pattuizione contenuta al successivo art. 10.

7) **CONDOMINIO** - Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e di conoscere il relativo regolamento; conseguentemente si impegna a rispettarne il contenuto normativo, assumendosi diretta responsabilità per le eventuali violazioni da parte sua e suoi aventi causa dei patti in esso contenuti.

8) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE, CESSIONE DEL CONTRATTO**  
-Le parti si danno atto che, data la natura dell'Ordine degli Avvocati, quest'ultimo utilizzerà l'immobile per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, anche a mezzo di organi associativi di categoria e della propria Fondazione Forense, ivi compresa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per l'organizzazione di eventi formativi che comportano l'accesso di utenti. E' vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. E' altresì vietata la cessione del contratto salvo ad enti che facciano capo in via esclusiva all'Ordine degli Avvocati Monza.

9) **MANCATO PAGAMENTO** - Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone e delle spese condominiali, secondo quanto previsto dalle norme vigenti, oltre il termine previsto, costituisce motivo di risoluzione del contratto per inadempimento con la conseguente risoluzione del contratto.



le Ballo

10) **RIPARAZIONI** - Saranno a carico del locatore, nel corso della locazione, le spese di manutenzione straordinaria, mentre quelle ordinarie saranno sostenute dall'inquilino.

Il conduttore potrà eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà, senza che alcunché sia dovuto all'inquilino a fine contratto. Le parti si danno atto che non potranno venir rimossi o danneggiati gli affreschi murari, così come gli infissi e/o decorazioni di pregio, mentre eventuali interventi su parti murarie dell'immobile dovranno essere concordati con la proprietà, la quale delega a tale incumbente l'Arch. Marco Brioschi.

11) **VISITE** - Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione previo avviso al conduttore dalle ore 9,00 alle ore 11,00 dei giorni martedì e venerdì.

12) **REGISTRAZIONE E BOLLI** - Gli oneri fiscali del presente contratto sono a carico delle parti in egual misura (registrazione, rinnovo, bolli).

Ogni modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.

Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio in Monza, Piazza Garibaldi 10, presso la sede dell'Ordine degli Avvocati.

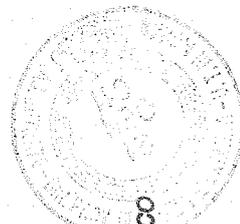
13) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** L'immobile locato ha destinazione ad uso ufficio per i locali di cui al piano primo e destinazione uso ufficio per i locali di cui al piano terreno.

14) **TARGHE, SEGNI DISTINTIVI, BANDIERE** La locatrice autorizza sin d'ora la conduttrice ad apporre targhe identificative sull'immobile relative sia all'Ordine Forense sia alla Fondazione Forense sia ad altri enti che facciano capo in via esclusiva all'Ordine degli Avvocati Monza, nonché ad esporre segni distintivi e le bandiere italiana, del Comune di Monza, della Regione e dell'Unione Europea.

Monza, 1 gennaio 2011

Il locatore UB anno

Il conduttore Ordine degli Avvocati di Monza e della Brianza (Il Presidente)



AGENZIA DELLE ENTRATE  
U. I. MONZA  
Registrato addi 21-01-2011  
al n. 840  
Scatti € 603,72  
€ Seicentotze/72  
DI GIOVANNI ROENRICO