Contratto di locazione di immobile ad uso non Abitativo

Tra

Le Signore , nata a Borgomanero (NO) il 03/08/1948 C.F. , residente a nata a Torino (TO) il 24/03/1975 C.F. , residente a Via 2 ; di seguito nominati **LOCATORI;**

E

ORDINE ASSISTENTI SOCIALI PIEMONTE, codice fiscale 97563540018, in persona del Presidente e Rappresentante Protempore la Signora , nata a il C.F. , e residente a ; di seguito nominata **CONDUTTORE;**

premesso che

Le Signore e sono proprietarie dell'immobile sito in Torino, Via Fabro n 2 , così composto :

Al piano terzo (4 f.t.): UFFICIO composto da ingresso, n 6 vani, archivio e servizio

Al piano interrato, un locale ad uso cantina

L'immobile, risulta censito al N.C.E.U. del comune di **Torino (TO), foglio 1243, part.181, subalterno 33, categoria A/10, classe 2, vani 8, consistenza 194 mq, rendita catastale euro 5.205,89**

le parti convengono quanto segue:

1) Premessa
La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto
Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo non abitativo dello stesso. La conduttrice a tale titolo accetta l'immobile oggetto del presente contratto.

3) Durata del contratto
Il presente contratto decorrerà dalla data del 01/04/2019 e avrà durata di sei anni con tacito rinnovo alla scadenza naturale del 30/03/2025 per egual periodo ai sensi dell'art.27 della legge 392/1978. Dalla data del 15/02/2019 (consegna chiavi) al 30/03/2019 parte locatrice concede a uso gratuito l'immobile a parte conduttrice per effettuare migliorie interne .

4) Canone di locazione e spese accessorie
Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro **13.200,00 (TREDICIMILADUECENTO/00)** da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro **1.100,00 (MILLECENTO /00)** scadenti il 5 di ogni mese tramite bonifico bancario .
Le spese accessorie (condominio e riscaldamento) vengono quantificate in **euro 175,00 mese salvo conguaglio per condominio da pagarsi insieme al canone di locazione e 1.500,00 annui per il riscaldamento** salvo conguaglio

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione
Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento potrà essere consegnata nelle mani del locatore o inviata a mezzo raccomandata.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto
Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. Contravvenendo a tale impegno il contratto si risolverà ipso jure per cause imputabili alla conduttrice con riconoscimento del maggior danno ad essa imputabile a favore del locatore.

7) **Recesso del conduttore**
La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia preavviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi.

8) **Deposito cauzionale**
All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro **2.200,00 (Duemiladuecento/00)** a titolo di deposito cauzionale, tramite bonifico bancario. Tale somma sarà restituita senza interessi alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

9) **Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**
La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.
La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice.

10) **Spese di registrazione del contratto**
Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

1. si consegna attestato di prestazione energetica APE classe E .

11) Modifiche alla clausole contrattuali
Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

12) Foro competente
Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di TORINO .

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 8) Deposito cauzionale; 9) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 10) Spese di registrazione del contratto; 11) Modifiche alle clausole contrattuali; 1) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

TORINO 31/01/2019

Il locatore **Il conduttore**

ORDINE ASSISTENTI SOCIALI PIEMONTE