

Deliberazione N° 124/2016 del 16/12/2016

OGGETTO: Stipula del contratto di locazione della nuova sede sita in Genova Via XXV Aprile n. 16 int.7 - mandato al Presidente per la firma dell'atto - variazioni di bilancio

Il Consiglio dell'Ordine degli Assistenti Sociali della Regione Liguria, nella seduta del 16 dicembre 2016 presenti i sotto indicati Consiglieri:

<i>Presidente</i>	Paola Cermelli	Sez. A	Px	A_
<i>Vice Pres.</i>	Michela Parodi	Sez. A	Px	A_
<i>Segretario</i>	Giovanni Cabona	Sez. A	Px	A_
<i>Tesoriere</i>	Maurizio Tarassi	Sez. A	Px	A_
<i>Consigliere</i>	Chiara Barbieri	Sez. B	P_	Ax
<i>Consigliere</i>	Enrica Chiarini	Sez. B	P_	Ax
<i>Consigliere</i>	Maria Deidda	Sez. A	Px	A_
<i>Consigliere</i>	Federica Fragomeni	Sez. B	P_	Ax
<i>Consigliere</i>	Cristina Lodi	Sez. A	P_	Ax
<i>Consigliere</i>	Laura Roccati	Sez. A	Px	A_
<i>Consigliere</i>	Sonia Rossi	Sez. A	Px	A_

Vista la legge 23 marzo 1993, n. 84;

Visto il D.M. Grazia e Giustizia 11 ottobre 1994, n. 615;

Visto il D.P.R. 8 luglio 2005 n.169;

Vista la L. 8 febbraio 1948 N. 47;

Visto il proprio vigente Regolamento di funzionamento;

Ripresa la Delibera n. 105 del 18/11/2016 con la quale si individuava quale nuova sede dell'Ordine degli Assistenti Sociali della Liguria l'alloggio sito in Via XXV Aprile 16/7 e si dava mandato al Consigliere Segretario di comunicare a decisione del Consiglio all'Agenzia Immobiliare "Arduino & Nativi" per concordare l'atto di affitto con i proprietari dell'immobile;

Considerato che l'Agenzia Immobiliare "Arduino e Nativi" in data 22/11/2016 comunicava gli ultimi elementi della proposta di contratto e cioè la disponibilità del locatore a richiedere una cauzione infruttifera pari ad una mensilità di canone di locazione (€ 1.200,00) anziché tre come previsto dalla normativa vigente e di chiedere però al conduttore di versare il canone d'affitto in 4 rate annuali anticipate ogni 3 mesi da versarsi all'atto della stipula del contratto, la definizione della commissione da riconoscere all'agenzia immobiliare per l'attività di intermediazione in una mensilità di canone di locazione pari quindi a € 1.200,00 + IVA da versarsi all'atto della stipula del contratto, la definizione delle spese contrattuali: imposta di registro al 2% del canone annuale di locazione da dividere al 50% con il locatore pari a € 144,00, bolli per il contratto € 16,00 ogni 100 righe per 2 copie;

Preso atto che l'agenzia immobiliare ha inoltre inviato in data in data 30/11/2016 il testo del contratto allegato alla presente deliberazione di cui è parte sostanziale ed integrante e che avrà validità per 7 anni a far data dal 01/01/2017 (Allegato A);

Preso atto che la cifra proposta da questo ente è difforme da quella richiesta dal locatore di €50,00 mensili;

Ritenuto che tale differenza non infici la valutazione rispetto a quanto espresso nella citata Delibera n. 105/2016 e che pertanto si debba procedere alla stipula del contratto conferendo alla Presidente il mandato alla firma del contratto di cui sopra;

Verificato dal Tesoriere che non è presente sul *capitolo 01:04:01, sottovoce registrazione atto*, la copertura della spesa in questione, essendo presente € 0,00;

Ritenuto doversi procedere a variazione del Bilancio preventivo 2016 stornando la somma di € 144,00 dal *capitolo 01:05:10 Spese Commissione formazione (convegni e seminari)* portandolo alla cifra di € 53.824,13 ed imputandola al *capitolo 01:04:01, sottovoce registrazione atto* portandolo così alla cifra di € 144,00;

Verificato dal Tesoriere che non è presente sul capitolo *01:08:01 Oneri tributari* la copertura per le marche da bollo da apporre sulle copie del contratto;

Ritenuto doversi procedere a variazione del Bilancio preventivo del 2016 stornando la somma di € 32,00 dal *capitolo 01:05:10 Spese Commissione formazione (convegni e seminari)* portandolo alla cifra di € 53.792,13 ed imputandola al *capitolo 01:08:10 Oneri tributari* portandolo così alla cifra di € 741,07;

Verificato dal Tesoriere che non esiste un capitolo del Bilancio preventivo 2016 relativo alla consulenza immobiliare per l'individuazione della nuova sede;

Ritenuto doversi procedere a variazione del Bilancio preventivo del 2016 istituendo il *capitolo 01:06:12 Servizio Consulenza Immobiliare*, stornando la somma di € 1.464,00 dal *capitolo 01:05:10 Spese Commissione formazione (convegni e seminari)* portandolo alla cifra di € 52.328,13 ed imputandola al *capitolo 01:06:12 Servizio Consulenza Immobiliare*;

Verificato dal Tesoriere che non esiste un capitolo del Bilancio preventivo 2016 relativo alla cauzione per l'alloggio in locazione;

Ritenuto doversi procedere a variazione del Bilancio preventivo del 2016 istituendo la *sottovoce Cauzione contratto di locazione* del *capitolo 01:04:01 Spese sede*, stornando la somma di € 1.200,00 dal *capitolo 01:05:10 Spese Commissione formazione (convegni e seminari)* portandolo alla cifra di € 51.128,13 ed imputandola al *capitolo 01:04:01 Spese sede, sottovoce Cauzione contratto di locazione*;

DELIBERA

con voti favorevoli: SETTE, contrari: NESSUNO, astenuti NESSUNO

di confermare l'intenzione di stipulare un contratto di locazione per l'appartamento sito in Genova in Via XXV Aprile n. 16/7 quale sede dell'Ordine degli Assistenti Sociali della Liguria con validità di 7 anni a far data dal 01/01/2017;

di dare mandato alla Presidente alla firma di detto contratto;

di procedere a variazione del Bilancio preventivo 2016 stornando la somma di € 144,00 dal *capitolo 01:05:10 Spese Commissione formazione (convegni e seminari)* portandolo alla cifra di € 53.824,13 ed imputandola al *capitolo 01:04:01, sottovoce registrazione atto* portandolo così alla cifra di € 144,00;

di procedere a variazione del Bilancio preventivo del 2016 stornando la somma di € 32,00 dal capitolo 01:05:10 Spese Commissione formazione (convegni e seminari) portandolo alla cifra di € 53.792,13 ed imputandola al capitolo 01:08:10 Oneri tributari portandolo così alla cifra di € 741,07;

di procedere a variazione del Bilancio preventivo del 2016 istituendo il capitolo 01:06:10 Servizio Consulenza Immobiliare, stornando la somma di € 1.464,00 dal capitolo 01:05:10 Spese Commissione formazione (convegni e seminari) portandolo alla cifra di € 52.328,13 ed imputandola al capitolo 01:06:10 Servizio Consulenza Immobiliare;

di procedere a variazione del Bilancio preventivo del 2016 istituendo la sottovoce Cauzione contratto di locazione del capitolo 01:04:01 Spese sede, stornando la somma di € 1.200,00 dal capitolo 01:05:10 Spese Commissione formazione (convegni e seminari) portandolo alla cifra di € 51.128,13 ed imputandola al capitolo 01:04:01 Spese sede, sottovoce Cauzione contratto di locazione;

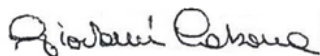
di dare mandato al Tesoriere di procedere al versamento della somma di € 1.464,00 quale commissione all'Agenzia immobiliare "Arduino e Nativi" Via E. Cravero n. 1,16129 Genova, IBAN IT48G0364301401000030230014

di dare mandato al Tesoriere di procedere al versamento della somma di € 176,00 quale rimborso registrazione atto e relative imposte all'Agenzia immobiliare "Arduino e Nativi" Via E. Cravero n. 1,16129 Genova, IBAN IT48G0364301401000030230014

di dare mandato al Tesoriere di procedere al versamento della somma di € 1.200,00 quale cauzione (infruttifera) alla Sig.ra Luisa Montolivo (locataria dell'alloggio) IBAN IT44V0311101401000000023175, con la causale "deposito Via XXV Aprile civ 16 int 7";

di dare atto che il presente provvedimento è costituito da 2 pagine e un allegato;

Il Segretario
Giovanni Cabona



La Presidente
Paola Cermelli



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

tra

La Società Alice s.s., con sede legale in Genova, via Assarotti 20 (C.F. 94014270105),
in persona del suo legale rappresentante Luisa Montolivo

- nel seguito del contratto denominata “Locatore”

da una parte

e

L’Ordine degli Assistenti Sociali Regione Liguria, Ente Pubblico non Economico, con
sede legale in Genova, Via P.E. Bensa 2/5A (C.F. 95040780108) in persona del suo legale
rappresentante Paola Cermelli

- nel seguito del contratto denominata “Conduttore”

dall’altra parte

SI STIPULA E SI CONVIENE

1. La Locatrice concede in locazione al Conduttore, che accetta, l’immobile sito in Genova, via XXV aprile civ. 16 int. 7, censito al N.C.E.U. di Genova, alla Sez. Gea foglio 95, particella 390 sub. 21, cat. A/3, R.C 1.221,42, con gli arredi di cui all’inventario sottoscritto dalle parti in pari data.

L’unità concessa in locazione è ad uso esclusivo di ufficio con attività che non comporta diretti contatti con il pubblico degli utenti e consumatori.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell’attestato della prestazione energetica N° ... del ... N° certificatore ...

2. La locazione avrà decorrenza dal 1° gennaio 2017 e durata di sette anni. Il Contratto avrà quindi scadenza il 31 dicembre 2023 e si rinnoverà alle medesime condizioni di ulteriori sette anni solo in caso di mancata disdetta da inviare, dall’una all’altra parte, a mezzo raccomandata a.r., almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il Conduttore avrà la facoltà di recedere dalla locazione a partire dal secondo anno, dandone avviso alla Locatrice con lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.

3. Il canone annuo di locazione è pattuito in Euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00); il pagamento del canone avverrà in n. 4 rate trimestrali

anticipate di Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00), scadenti entro i primi 5 giorni di ciascun trimestre, mediante accredito a mezzo bonifico bancario.

E' espressamente convenuto che il Conduttore non possa far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento della rata scaduta.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione ISTAT e il Conduttore dovrà automaticamente effettuare tale aggiornamento senza necessità di alcuna previa richiesta del Locatore.

4. Le Parti convengono che restano interamente a carico del Conduttore tutte le spese di amministrazione ordinaria da corrispondersi, con le stesse modalità di quelle fissate per il pagamento del canone di locazione, in n. 4 rate trimestrali anticipate di Euro 300,00 (trecento/00), salvo conguaglio a fine esercizio in base al consuntivo di spesa che la stessa Locatrice presenterà al Conduttore.

Tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e alle riparazioni - da qualsiasi causa originate, ivi compresa la vetustà - sia dell'immobile sia degli impianti faranno carico al Conduttore.

5. Il Conduttore non potrà pretendere indennizzi per il mancato godimento parziale degli immobili locati per qualsiasi durata o causa, possa esso verificarsi in dipendenza di lavori di restauro, riparazioni, modifiche o migliorie da eseguirsi sia sull'immobile locato sia sulle parti comuni del caseggiato.

Il Conduttore esonera la Locatrice da ogni responsabilità per eventuale difettoso funzionamento dei servizi e delle installazioni condominiali in genere e per eventuali danni derivanti da guasti o difetti di tali servizi e installazioni. Detto esonero è esteso anche alla quota parte del risarcimento che venisse a gravare sulla Locatrice quale condomino, a seguito di vertenza fra il Conduttore e il condominio.

Il Conduttore si obbliga a manlevare e tenere indenne la Locatrice da ogni responsabilità per danni a persone o cose conseguente all'utilizzo dei locali e degli impianti.

6. Il mancato pagamento delle rate di canone e degli oneri relativi ai servizi comuni determinerà l'addebito al Conduttore di interessi di mora a un tasso corrispondente a quello legale.

Il mancato pagamento di due rate trimestrali del canone o degli oneri accessori determinerà la risoluzione automatica e di diritto del presente contratto.

7. I locali oggetto del presente contratto si concedono in locazione, a corpo e non a misura, visti, piaciuti e nello stato di fatto in cui si trovano, ben noto al Conduttore, che

esonera la Locatrice da ogni responsabilità per vizi.

8. Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice. L'inosservanza del presente patto determina la risoluzione di diritto del contratto a danno e spese del Conduttore, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., ivi incluse quelle necessarie per la riduzione in pristino dell'immobile.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Conduttore resteranno a favore della Locatrice al termine della locazione. Al Conduttore non spetteranno indennizzi di sorta.

Al termine della locazione i beni oggetto del presente contratto saranno riconsegnati alla Locatrice in normali condizioni, tenuto conto del consueto deterioramento derivante dall'uso.

9. Il Conduttore non potrà sublocare i locali in oggetto e non potrà cedere il contratto di locazione a qualsiasi titolo a terzi.

10. Nei ragionevoli tempi da concordarsi di volta in volta con il Conduttore, la Locatrice si riserva il diritto di visitare i locali concessi in locazione o di farli visitare a terzi da essa autorizzati.

12. Al presente contratto non potranno essere apportate modifiche o aggiunte se non per iscritto.

13. Le spese di registrazione del presente contratto, anche per gli anni successivi, sono a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna; le spese di bollo sono a carico del Conduttore.

14. A garanzia del puntuale adempimento di tutti i suoi obblighi, il Conduttore versa alla Locatrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, l'importo di Euro 1.200,00 (milleduecento/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero, non imputabile in conto pigione.

Genova, lì

Luisa Montolivo

Paola Cermelli

