

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE

(stipulato ai sensi dell'art. 10, comma 2, DPR 633/1972)



Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, i locatori

- **Attolini Alessia**, nata a Parma (PR) il 10/09/1979, C.F: TTL LSS 79P50 G337Q, residente in Parma (PR), via Wagner,5;

concede in locazione per esclusivo uso di commerciale all'Associazione :

- **Collegio Interprovinciale delle Ostetriche di Parma e Piacenza** con sede legale in Parma (PR) B.go Pietro Giordani, 20, P. I.V.A.: 80003230341 qui sopra rappresentata dalla sig.ra Copelli Monica, nata a Avellino (AV), il 04/05/1981 , CF: CPL MNC 81E44 A509E, residente in Pellegrino Parmense (PR) alla Via Strada Aione (loc. Grotta) nr 4; l'unità immobiliare sito in Parma (PR) Piazzale Badalocchio n.9/b , posta al quinto piano quattro vani commerciali, con bagno e garage di pertinenza inseriti nel N.C.E.U del Comune di Parma (PR) con i seguenti data catastali

Foglio: 2 Part.: 785; sub.:73 Cat. A/10 ; Classe 5 , Consistenza 4 vani R.C.L. €. 1.580,36 ;

Foglio: 2 Part.: 785; sub.:78 Cat. C/6 ; Classe 6 , MQ 20 R.C.L. €. 109,49 ;

1. La durata del contratto è fissata in anni sei (6) a partire dal **15/05/2013** con prima scadenza **15/05/2019** rinnovabile per la stessa durata, se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, per i motivi previsti dall'art. 29 della legge 27/7/78 n. 392.

E' altresì consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto per gravi e giustificati motivi purché ne dia preavviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nel caso di disdetta, il conduttore dovrà lasciare completamente liberi di sé e cose sue, i locali e riconsegnarli al locatore non oltre il periodo contrattuale, con la consegna delle chiavi dei locali affittati, controllo dello stato di consegna e corresponsione dell'eventuale importo per danni accertati oltre la normale usura.

In difetto, il conduttore sarà tenuto a corrispondere al locatore i danni per l'abusiva occupazione dei locali, oltre il rimborso delle relative spese giudiziarie.

2. Il canone della locazione è pattuito in ragione annua di **Euro 8.160,00** (Ottomilacentosessanta/00) da pagarsi in 4 rate mensili uguali anticipate di Euro 2.040,00 (Duemilaquaranta/00) ciascuna, a mezzo di bonifico bancario intestato al locatore, entro e non oltre il giorno 20 del mese, intendendo che alla data odierna,, i conduttori dell'immobile hanno versato, ricevendo quietanza, la somma di € 1.360,00 (Milletrecentosessanta/00), a titolo di deposito cauzionale.

Il conduttore non potrà per alcun motivo, ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione e/o eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento del canone, decorsi 10 (dieci) giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, salvo l'applicazione dell'art. 55 della legge 27/7/78 n. 392, per cui il locatore avrà il diritto di riprendersi la piena

Attolini Alessia

Collegio Interprovinciale delle Ostetriche di Parma e Piacenza

totale disponibilità dell'immobile, nonché di sostituire immediatamente la serratura della porta d'ingresso, considerando tale inadempienza come una volontaria disdetta di locazione.

Le parti concordano fin da ora che il canone pieno della locazione verrà automaticamente aggiornato ogni tre anni nella misura del 75 % delle variazioni accertate dall'Istat.

3. Non è consentito alla parte conduttrice di sublocare l'immobile come previsto dalla Legge 392/78.

4. Il conduttore si obbliga ad usare i beni locati con la massima cura, eseguendo le opere, necessarie ed opportune, a mantenere tutti gli impianti in perfetta efficienza, così da poter restituire al locatore, al termine del contratto, le cose avute in consegna nel medesimo stato in cui le ha ricevute, salvo beninteso il normale deperimento d'uso. In particolare si obbliga ad eseguire la manutenzione annua della caldaia e la prova fumi biennale, da annotare su apposito libretto da esibire al locatore. Si dà comunque atto che le pareti vengono consegnate tinteggiate, e che dovranno essere riconsegnate al rilascio dei locali nel medesimo stato trovato, inoltre si conviene che l'immobile viene consegnato al momento della stipula del presente contratto pulito e tale deve essere riconsegnato.

5. I conduttori si obbligano ad osservare ed a far osservare dai loro familiari e clienti il regolamento interno dello stabile che dichiarano di conoscere, e di accettare comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

6. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di sospensione dell'energia elettrica, dell'acqua potabile e del gas per cause indipendenti dalla sua volontà. Inoltre il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

7. Sono vietati i lavori in genere senza il consenso scritto da parte del proprietario.

Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni e/o trasformazioni all'immobile in oggetto ed ai suoi impianti senza il preventivo assenso scritto del proprietario. Questi potrà trattenere eventuali migliorie e/o modifiche da lui autorizzate ed eseguite nell'immobile in oggetto senza il pagamento di alcun compenso o indennità al conduttore. Relativamente ad ogni qualsivoglia intervento autorizzato dalla proprietà su richiesta del conduttore, il conduttore stesso fin d'ora assume a proprio esclusivo carico ogni spesa, onere, attività per il ripristino dell'originale stato dell'immobile.

8. In caso di necessità di riparazioni straordinarie che siano a carico del locatore, il conduttore dovrà, a seguito di congruo preavviso, fare tutto quanto risulterà necessario ed opportuno a che le riparazioni stesse vengano effettuate nel tempo e nel modo confacenti all'interesse del locatore. Il conduttore non potrà pretendere alcun compenso od indennizzo per eventuale sospensione dell'uso dei locali locati in deroga all'articolo 1584 del C.C.

9. Nel canone di affitto non sono compresi i consumi di acqua, di energia elettrica e di gas, tasse sui rifiuti, consumi tutti che, come il nolo dei rispettivi contatori sono a carico del conduttore, ad eccezione di quelle poste per legge a carico della proprietà, e alle riparazioni di ordinaria manutenzione, qui di seguito elencate:

a) la manutenzione dei rubinetti e degli apparecchi idrosanitari ;

b) spurgo fogne, se necessario;

11. Il proprietario o chi per esso, durante il periodo contrattuale, potrà visitare i locali affittati dandone un preavviso di almeno dieci giorni. In caso di anticipata disdetta del contratto da parte del conduttore, nell'ultimo semestre di regolare

Handwritten signature: H. C. C. C.

Handwritten signature: H. C. C. C.

occupazione dei locali, il conduttore stesso dovrà permettere la visita dei locali alle persone che aspirassero ad assumerli in affitto, fissando le visite in due giorni della settimana per due ore al giorno.

Nel caso in cui i proprietari intendessero vendere l'immobile in oggetto, il conduttore dovrà consentire la visita dell'unità immobiliare con la stessa frequenza di cui sopra. Il conduttore non ha il diritto di prelazione in caso di vendita dell'appartamento.

12. Qualunque modifica al presente contratto può avere luogo solo mediante atto scritto; ogni diverso comportamento costituirà violazione al contratto stesso.

13. A garanzia delle obbligazioni contrattuali, assunte con il presente contratto, il conduttore versa € 1.360,00 (Milletrecentosessanta/00) a titolo di deposito cauzionale.

14. La parte locatrice ha l'obbligo di provvedere annualmente alla registrazione del presente contratto e di comunicare alla parte conduttrice gli estremi di registrazione. Le spese relative alla registrazione saranno ripartite in parti uguali tra il locatore e il conduttore. In caso di recesso da parte del conduttore, la relativa imposta di registro è a carico dello stesso.

15. Agli effetti degli art. 1341-1342 C.C. il conduttore dichiara di avere letto e approvato tutti gli articoli del presente contratto e in particolare gli art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, del presente contratto.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura, si applicano le norme del C.C. della Legge n.27/07/1978 n.392 e successive, e dagli usi e consuetudini locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

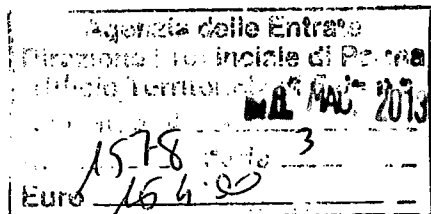
Parma (PR), 26/04/2013

IL LOCATORE

Massimo Meloni

IL CONDUTTORE

Henric Copel



L'OPERATORE
Loredana GAMBAZZA