

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE
ai sensi del Titolo I Capo II e Titolo II Capo II della Legge 27 luglio 1978, 392

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, una per ciascuna delle parti ed una per l'Agenzia delle Entrate di Perugia da valere ad ogni effetto di legge

TRA

La Sig.ra **GIOVANNA PAZZAGLIA** (cod. fisc. **PZZGNN35C44L188C**) nata a Todi (Pg) il 04.03.1935 residente a Todi (Pg) in via Santo Stefano n° 5, di seguito denominato *locatore*,

E

l'**Ordine degli Psicologi della Regione Umbria**, (cod. fisc. 94043720542), con sede legale in Via Campo di Marte 6B, Perugia, qui rappresentato dal Presidente *pro tempore* e legale rappresentante, Prof. David Lazzari, (cod. fisc. LZZDVD54S16L117M), nato a Terni (TR) il 16/11/1954, di seguito denominato *conduttore*;

PREMESSO

-che la Sig.ra Pazzaglia Giovanna è usufruttuaria dell'unità immobiliare (nel seguito del presente atto per brevità denominato anche *immobile*) destinata ad uso ufficio sita in Perugia, via A. Manzoni n° 82, piano primo, identificata dai seguenti estremi catastali: sezione urbana, foglio 273, particella 20, sub 8, categoria A/10, classe 3, rendita € 2.655,88 e così composta: ingresso, cinque vani, sala d'attesa, archivio e doppi servizi;

- che è intenzione dal locatore concedere in locazione ad uso da quello di abitazione l'immobile come sopra identificato;

- che è interesse del conduttore, in persona del Presidente *p.t.* ottenere i suddetti immobili in locazione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Valore delle premesse

1. Le premesse, e i dati ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Oggetto del contratto

1. Il locatore in locazione all'Ordine del conduttore, che accetta, l'immobile come identificato in premessa, per essere adibito ad uso diverso da quello di abitazione, ex Legge 27 luglio 1978, 392.

Art. 3

Durata

1. La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 15.06.2014 e con scadenza al 14.06.2020. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (sei) anni, salvo quanto previsto al successivo art. 6.

Art. 4

Canone di locazione, modalità di pagamento e oneri accessori

1. Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00) per i primi due anni, euro 11.400,00

Paula Pazzaglia
dh

(undicimilaquattrocento/00) per il terzo e quarto anno ed euro 12.000,00 (dodicimila/00) per il quinto anno a seguire, che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 850,00 (ottocentocinquanta/00) per i primi due anni, euro 950,00 (novecentocinquanta/00) per il terzo e quarto anno ed euro 1.000,00 (mille/00) dal quinto anno in poi ciascuna, scadenti il 20 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario su **IT23J 02008 32974 001246467001**. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori, così come la tassa dei rifiuti solidi urbani.

2. Il canone sarà aggiornato ogni anno, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, come previsto dall'art. 32 legge 392/1978.

3. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, di n. 2 (due) rate mensili, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza dell'ultima mensilità dovuta, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sugli importi non pagati decorreranno, dalle singole scadenze, interessi nella misura di quelli fissati "prime rate ABI".

4. Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, da versare all'amministratore del condominio, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 legge 392/1978.

Art. 5

Deposito cauzionale

1. Il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 1.000,00 (mille/00) pari ad una mensilità del canone dovuto dal quinto anno di locazione in poi, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali.

2. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 6

Disdetta del locatore

1. Il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, nei casi stabiliti dall'art. 29 della legge 392/1978, inviando al conduttore, con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso, lettera raccomandata contenente, a pena di decadenza, la dichiarazione di voler conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato e a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nell'articolo citato, sul quale la disdetta è fondata.

2. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, la locazione si intenderà rinnovata per lo stesso periodo e così per ogni scadenza successiva, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo

Pompa / Panna
h

lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Art. 7

Recesso del conduttore

1. Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso, come previsto dall'art. 27 legge 392/1978.

Art. 8

Destinazione d'uso

1. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di ufficio. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile.

Art. 9

Stato dell'immobile e presa in consegna

1. I locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del codice civile, salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione.
2. Il locatore dichiara che l'immobile è a norma con le vigenti norme, soprattutto antinfortunistiche.
3. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.
4. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

Art. 10

Interventi sull'immobile e visite

1. Il conduttore potrà, previa autorizzazione amministrativa e consenso scritto del locatore, modificare la disposizione interna dei locali oggetto del rapporto locatizio; si impegna altresì ad effettuare i lavori nel rispetto della statica, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, previe comunque le prescritte autorizzazioni urbanistiche.
2. Le riparazioni di piccola entità, previste dagli artt. 1576 (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) del codice civile, sono a carico del conduttore. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.
3. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.
4. Il locatore autorizza il conduttore ad installare insegne, cartelli, targhe all'esterno dei locali, nel rispetto del regolamento condominiale e delle prescrizioni comunali.
5. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo

amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

Art. 11

Divieti

1. E' fatto divieto al conduttore di recare molestia con segnalazioni acustiche, immissioni di fumi e in genere quant'altro possa arrecare disturbo agli altri abitanti lo stabile. La proprietà garantisce che tale divieto è esteso a tutti gli utilizzatori del complesso.

2. Salvo quanto previsto dall'art. 36 legge 392/1978, al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 12

Modifiche al contratto

1. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

2. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alla legge 392/1978 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Art. 13

Spese di registrazione

1. Tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

Art. 14

Foro competente

1. Tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio, saranno sottoposte all'Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l'immobile, il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

2. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Perugia ai sensi dell'art. 21 del Codice di Procedura Civile.

Art. 15

Autorizzazione al trattamento dei dati

1. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 675/1996).

Art. 16

Ricevuta APE

Ampli Panini
an

1. Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione inerente L'Attestazione di Prestazione Energetica degli impianti.
2. Il locatore dichiara che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e di raffreddamento.

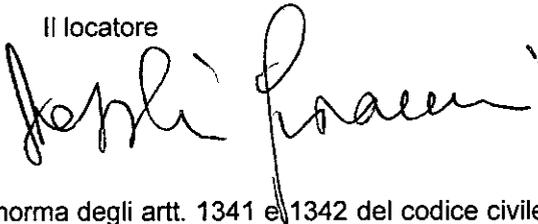
Art. 17

Polizza Assicurativa

1. Il conduttore si obbliga a fornire al locatore idonea Polizza Assicurativa al valore dell'immobile contro rischio incendi e vicini.

Perugia, li 19/05/2014

Il locatore



Il conduttore



A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17.

Il locatore



Il conduttore



AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PERUGIA
Codice Identificativo del contratto T3H14T003494000YG

In data 13/06/2014 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 14061311190130058 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da MGLNCL89A19A475H e trasmessa da
RENT SOLUTION S.A.S. DI MIGLIOSI NICOLO' E C

Il contratto e' stato registrato il 13/06/2014 al n. 003494-serie 3T
e codice identificativo T3H14T003494000YG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : POPOLI
Durata dal 15/06/2014 al 14/06/2020 Data di stipula 19/05/2014
Importo annuo del canone 10.200,00 n.pagine 5 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.__CODICE FISCALE__RUOLO__N.__CODICE FISCALE__RUOLO
001_PZZGNN35C44L188C__A__001_94043720542 __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 204,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 2655,88
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di PERUGIA Prov. PG
VIA ALESSANDRO MANZONI 82

Li, 16/06/2014