CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

[redacted]

in seguito denominato "Locatore"

CONCEDE IN LOCAZIONE all'
"ORDINE INTERPROVINCIALE DELLA PROFESSIONE DI OSTETRICA DI ASCOLI PICENO E FERMO" con sede legale ad Ascoli Piceno in via delle Torri n. 53, C.F.: 92031040444, nella persona del legale rappresentante **DE SERIO Rosanna** [redacted]

1) ***Oggetto della locazione***: Locale commerciale sito in Ascoli Piceno – via delle Torri n. 43, Piano Terra. Dati catastali: Foglio: 169 Particella: 419 Sub: 33 Zona Cens. 1 Categoria A/10, rendita cat. 613,29. Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore.
2) ***Durata***: la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 (sei) e più precisamente dal 01 Giugno 2018 al 31 Maggio 2024. Qualora 6 mesi prima della prima scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978, comunicando la decisione mediante lettera raccomandata da recapitarsi almeno 6 (sei) mesi prima del recesso.
3) ***Canone***: Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) da corrispondersi in n. 4 rate trimestrali di Euro 900,00 (novecento/00) cadauna con scadenza il giorno 05 di ogni trimestre, mediante accredito tramite bonifico sul conto corrente acceso presso l[redacted]
E' esclusa ogni differente modalità di pagamento. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.
4) ***Aggiornamento del canone***: Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
5) ***Destinazione dei locali e subaffitto***: I locali si concedono in locazione per il solo uso di attività inerenti l'ordine professionale con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione senza preventivo consenso scritto dal locatore.
6) ***Diniego delle autorizzazioni***: ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.
7) ***Situazione urbanistica***: il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.
8) ***Stato dell'immobile***: il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. L'immobile risulta tinteggiato e dovrà essere restituito nelle medesime condizioni. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, ne opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla pavimentazione e al rivestimento. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirgliele con rinunzia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ. A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore

[redacted]

dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24 e motivata ragione.

9) ***Esonero dalle responsabilità***: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivagli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

10) ***Regolamento condominiale***: il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

11) ***Interruzione dei servizi***: il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) ***Oneri accessori***: le forniture dei servizi pubblici quali enel, acqua, gas, le spese condominiali, sono assunte a carico diretto del conduttore.

13) ***Deposito cauzionale*****:** il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro 600,00 (seicento/00), pari a 2 mensilità del canone, che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione.

14) ***Attestato Prestazione Energetica***: Il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni relativa all'attestato della prestazione energetica ai sensi della Legge 3 Agosto 2013 n.90. L'immobile oggetto della locazione risulta classificato in classe G.

15) ***Risoluzione del contratto***: ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore o chi per esso non osservi i regolamenti precedentemente dettati in questo contratto e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte; non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

16) ***Imposte***: tutte le spese per la registrazione del seguente contratto sono divise in egual misura al 50 % tra le parti.

17) Foro competente- modifiche contrattuali: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Ascoli Piceno. Qualunque modifica e/o rinnovo del presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

18) Autorizzazione al trattamento dei dati: 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).

Ascoli Piceno, 26 Aprile 2018.

IL LOCATORE

[redacted]

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.2 (*durata*) e 3 (*canone*) nella loro totalità, l'art. 4 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 6 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 8 (*stato dell'immobile*), l'art. 9 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 10 (*regolamento condominiale*), l'art. 11 (*interruzione dei servizi*), l'art. 12 (*oneri accessori*), l'art. 14 (*risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod.Civ.*), l'art. 13 (*deposito cauzionale*), l'art. 16 (*imposte*).

IL LOCATORE

[redacted]

IL CONDUTTORE