

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Tra il signor Meschiari Luciano, nato a Modena , il 29/08/1948, residente a Modena, via Amilcare Ponchielli n°190, C.F. MSCLCN48M29F257E, **di seguito denominato Locatore;**

e

L'ORDINE DELLA PROFESSIONE DI OSTETRICA DELLA PROVINCIA DI MODENA, con sede a Modena, Piazzale Boschetti n°8 codice fiscale **80009670367**, per cui interviene in questo atto in qualità di legale rappresentante la signora Vaccari dottoressa Silvia, nata a MODENA, il 22/07/1962 residente a Modena, via Vittoria Nenni n°24 int.8, cod. fisc. VCCSLV62L62F257U, **di seguito denominato conduttore;**

premesso che

il locatore è proprietario dell'immobile al piano terra sito a Modena, in via San Remo n° 49 angolo via Levante n° 65 , composto da locale unico open space fronte strada,2 vetrine,servizio igienico interno, censito al catasto di Modena con foglio 180, Mappale Particella 141, sub 6, Categoria C/3,consistenza 37 mq, rendita catastale

€ 128,03 , con la firma del presente contratto **dichiara di avere ricevuto copia dell'attestato di Certificazione energetica n° 08138-008008-2017 rilasciato il 2 febbraio 2017 e valido fino al 2 febbraio 2027**, la parte conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività di ufficio (fatto salvo le eventuali richieste e autorizzazioni comunali,qualora necessarie, a propria cura e spese);

le parti convengono quanto segue:

1) Oggetto del contratto: Il locatore cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso. Il conduttore, a tale titolo, accetta l'immobile sito a Modena, in via San Remo n° 49 angolo via Levante n° 65.

2) Durata del contratto. La durata del contratto inizierà il giorno 01/01/2019 e terminerà il 31/12/2024. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta da una delle parti con preavviso di almeno 6 mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Resta inteso che alla prima scadenza contrattuale il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione della locazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della L. 27/07/78 n° 392 con le modalità e i termini ivi previsti.

3) Canone di locazione: Il canone annuo di locazione è convenuto in **€4.200,00** da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di **€ 1.050,00 (millecinquanta/00)** ciascuna a partire dal mese di Gennaio 2019. Il conduttore si impegna a versare detti canoni entro il 5 di ogni trimestre con assegno bancario intestato al locatore presso il domicilio del locatore o, in alternativa, a mezzo bonifico bancario a favore del locatore stesso presso la BANCA UNICREDIT filiale di Modena / Piazza Grande conto corrente

n° 000002327686 IBAN IT 22G0200812925000002327686. **Si conviene che solo per l'anno 2019 il canone di locazione annuo viene ridotto a € 3.840,00, ovvero € 960,00 trimestrali.**

4) Aggiornamento periodico del canone di locazione. Il canone di locazione sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT .

5) Destinazione dei locali oggetto del contratto. Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

6) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione. Restano a carico del conduttore, tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie relativamente ad impianti, acqua, luce, vetrine, pavimenti e quant'altro e tutti gli oneri di gestione e godimento dell'immobile come le spese relative alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, alla fornitura di acqua, energia elettrica, gas e comunque tutte le utenze nonché le spese condominiali di sua competenza.

7) Polizza assicurativa. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni

responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o ad altri o all'immobile per fatti dolosi o colposi od omissioni del conduttore o di terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. A tale scopo il conduttore si obbliga a stipulare e a mantenere viva per tutto il periodo della locazione a propria cura e spese, presso primaria compagnia assicurativa, una adeguata polizza assicurativa. Il conduttore si obbliga a consegnare al locatore entro e non oltre 60 giorni dalla stipula del presente contratto una copia della polizza assicurativa. La mancata consegna della polizza assicurativa entro il termine stabilito, per espressa pattuizione, determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto. Il conduttore si obbliga a rispettare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

8) Sublocazione e cessione del contratto: E' fatto divieto al conduttore di sublocare o cedere ad altri il contratto, se non espressamente autorizzato per iscritto dal locatore. La trasformazione giuridica del soggetto conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore: Il conduttore, successivamente agli accordi già presi nel presente contratto, si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppur in parte, le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere autorizzati dal locatore per iscritto.

10) Recesso del conduttore. Il conduttore ha facoltà di recesso purchè ne dia avviso con lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata con un preavviso di almeno sei mesi. Il conduttore riconosce e si impegna fin da ora a nulla pretendere dal locatore, al momento della cessione dell'affittanza, in ordine all'avviamento o a titolo di buona uscita e rinuncia fin da ora, per allora, al diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile. L'immobile viene consegnato imbiancato e, come tale, dovrà essere riconsegnato al momento della cessazione del contratto di locazione.

11) Deposito cauzionale. La parte conduttrice versa la somma di Euro **1.050,00** (corrispondente a 3 mensilità) infruttifera di interessi come deposito cauzionale al locatore che ne dà quietanza con la firma del presente contratto. Nel caso l'incasso dell'assegno bancario consegnato a copertura del deposito cauzionale non andasse a

buon fine, il contratto si intenderà automaticamente risolto con la conseguente riconsegna immediata del locale stesso alla proprietà.

12) Diritto di accesso ai locali. Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di averli trovati adatti all'uso ed esenti da difetti. Al termine dell'affittanza l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose ed in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento derivante dall'uso ordinario e normale. In caso di vendita dell'immobile o di nuova affittanza il conduttore si impegna a consentire al locatore, o ai suoi incaricati, l'accesso all'immobile in oggetto almeno 2 volte alla settimana previo accordo tra le parti .

13) Spese di registrazione del contratto. Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%, tranne i bolli a carico del conduttore.

14) Modifiche alle clausole contrattuali. Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

15) Elezione di domicilio per comunicazioni. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune di Modena. In caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il tribunale del foro di Modena. Modena, 1 /01/2019

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

_____ 

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata del contratto; 4) Aggiornamento del canone di locazione; 6) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 7) polizza assicurativa; 11) Deposito cauzionale; 12) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 13) Spese di registrazione del contratto; 14) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

_____ 