



## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno 2012 a questo giorno 26 del mese di giugno, in Bari (Ba) la Sig.ra Vozzi Iole, nata a [REDACTED], il [REDACTED], residente in [REDACTED], Via [REDACTED], C.F.: [REDACTED], di seguito indicato come **locatore**, e il Collegio Interprovinciale delle Ostetriche BA/BAT, con sede in Bari (Ba) al C.so Alcide de Gasperi, 260, C.F. 80014130720 nella persona del suo legale rappresentante Dr.ssa Schiavelli Maria Pompea Archiopita, nata a [REDACTED], il [REDACTED], residente in [REDACTED] Via [REDACTED], C.F.: [REDACTED], di seguito indicato come **conduttore**, con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

1) Il locatore Vozzi Iole concede in locazione al conduttore, Collegio Interprovinciale delle Ostetriche BA/BAT in persona del suo legale rappresentante Dr.ssa Schiavelli Maria Pompea Archiopita, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Bari (Ba), via Tenente Gaetano de Vitofrancesco, 4/A, piano terra composto da tre vani e servizi, identificato con i seguenti dati catastali: foglio 29 particella 70 subalterno 5, categoria catastale A/10 classe 2 vani 3 rendita Euro 1.231,75 con posto auto condominiale di pertinenza.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

–con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche che tutto è a norma di legge.

–con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che tutto è a norma di legge.

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, dichiara di consegnare al conduttore attestazione ACE entro il 30 giugno c.a.

2) La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dal 01/07/2012 e termine al 30/06/2018. La

locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11) Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

12) A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € 1500,00 (millecinquecento) pari a 2 (due) mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13) Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno dodici mesi prima della scadenza. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

3) L'importo del canone annuo è di € 9.000 (novemila), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 750,00 (settecentocinquanta), non oltre il 5 di ogni mese con le seguenti modalità: assegno postale non trasferibile o bonifico postale. Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati

4) Salvo patto contrario, sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite, salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata.

5) I locali si concedono esclusivamente per uso ufficio come sede legale del Collegio Interprovinciale delle Ostetriche di BA/BAT.

E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore. Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico. Il locatore garantisce l'idoneità all'uso. Le spese per rendere il locale idoneo sono a carico del locatore. In ipotesi di vendita o nuova locazione, parte conduttrice ha diritto di prelazione.

6) Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento

dovuto all'uso. Dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e di accettare le relative tabelle millesimali.

7) Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per la esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8) E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

15) Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento del Servizio di conciliazione della Camera di Commercio di Bari, iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Bari, 26/06/2012

Il Locatore  
[Redacted Signature]

Il Conduttore  
[Redacted Signature]

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà ) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. (esonero di responsabilità) la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa).

Il Locatore  
[Redacted Signature]

Il Conduttore  
[Redacted Signature]

**Agenzia delle Entrate**  
Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Territoriale di Bari  
Atto registrato il **11 LUG. 2012**  
al n. **17469** serie **...**  
esatte € **180,00**

Per il Direttore Provinciale  
Francesco Paolo Chimienti  
L'Incaricato con delega di firma  
Disp. di Servizio n. 2 del 22.02.2010  
**PACCIONE Giuseppe**

