

SCRITTURA PRIVATA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO
DIVERSO DALL'ABITAZIONE CON CONTATTI DIRETTI CON IL
PUBBLICO**

Addi/...../..... in Genova tra la Dott. ssa Sassoli Anna Maria, nata a
[redacted] residente in [redacted] C.F.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
in qualità di proprietaria dell'immobile appresso indicato concede in
locazione all' Ordine degli Psicologi di Genova con sede in Genova 16121
Via XX Settembre 37/5 C.F. 95032730103, in persona del rappresentante
legale Dott. Piero Cai nato a Busalla il 22/06/1964 e ivi residente in Via
Cianciullo civ. 38 int. 11.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La Dott.ssa Sassoli Anna Maria, d'ora in poi denominato locatore,
concede in locazione all' Ordine dei Psicologi di Genova, denominato
d'ora in poi per brevità conduttrice, l'immobile sito in Genova P.zza
della Vittoria civ. 11 *int. b* posto al piano ammezzato composto da:
Ingresso cinque vani oltre servizi iscritto al Catasto Fabbricati del
Comune di Genova Sez. Q Foglio GEB 57 Particella 6 Sub. 11 Zona
Cens. 1 Categoria A/10 Classe 4 Consistenza 6 Rendita Euro 2.680,41.

- 1) Detto immobile verrà adibito ad uso ufficio, *con contatto diretto con il pubblico;*
- 2) Sono esclusi sia il diritto di prelazione che il diritto all'indennità di avviamento;

P. Cai

Anna Maria Sassoli

- 3) E' fatto espresso divieto di mutare la destinazione contrattualmente prevista, pena la risoluzione di diritto del contratto e il risarcimento del danno;
- 4) Il presente contratto avrà la durata di *anni sei dal 01/02/2011 al 31/01/2017* e si rinnoverà alla scadenza per altri sei anni salvo diniego di rinnovazione per i motivi di cui all'art.29 della legge 27/7/78 n. 392, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima;
- 5) Il conduttore, ex art. 27, comma 7, della L. n. 392 del 27-7-1978, ha la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione
- 6) Il corrispettivo della locazione è convenuto in Euro 19.800,00 (Diciannovemilaottocento/00) annui, da versarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 4.950,00 (Quattromilanovecentocinquanta/00)cadauna, mediante bonifico bancario presso la Banca Popolare, di Lodi Viale G. Franchini AG. 5, IBAN IT65X0516401409000000157830 intestato a Sassoli Anna Maria;
- 7) Il corrispettivo di cui al precedente punto 6) verrà aggiornato annualmente "senza bisogno di richiesta da parte del locatore" a far data dal 2° anno in base al 75% della variazione dei prezzi che sarà accertato dall'ISTAT con riferimento all'anno precedente;
- 8) Sono a carico del conduttore le sole spese di amministrazione previste dal Codice Civile preventivate per il primo anno in Euro 3.000,00 (tremila/00) annue salvo conguaglio di fine esercizio da pagare in rate trimestrali anticipate di Euro 750,00-(Settecentocinquanta/00) contestualmente al canone di locazione. Sono altresì a carico del conduttore le spese per le utenze così come la tassa rifiuti che provvederà al pagamento direttamente.

Pirelli

Aureliano Sassoli

- 9) Il mancato pagamento di due mensilità del canone o degli oneri accessori per un importo pari a tre mensilità di canone, può comportare la risoluzione del contratto previa messa in mora, con assegnazione di un termine per il pagamento di 15 giorni;
- 10) A garanzia delle obbligazioni di cui al presente contratto il conduttore consegna contestualmente alla sottoscrizione del medesimo Fideiussione Bancaria dell'importo di Euro 5.700,00, pari a tre mensilità, recante scadenza al 31/01/2017, il cui testo è allegato;
- 11) E' vietata la sublocazione totale e parziale salvo l'espresso consenso scritto del locatore;
- 12) La conduttrice dichiara di ricevere l'immobile in buono stato di manutenzione riconoscendolo idoneo alla destinazione convenuta;
- 13) Il conduttore, immediatamente dopo essere entrato in possesso dell'immobile, effettuerà alcuni lavori a sua cura e spesa sotto la sua piena responsabilità, senza diritto ad indennità e/o compensi, consistenti:
- nella sostituzione della tramezza in muratura tra il secondo locale e il salone oltre alla sostituzione di tutte le finestre che alla scadenza del contratto diventeranno di proprietà del proprietario.
- La firma del presente contratto vale come accettazione del locatore all'esecuzione dei suddetti lavori di miglioria dei locali interni.
- 14) Il conduttore, una volta effettuati i lavori di cui al punto 13, non potrà eseguire trasformazioni, addizioni e miglioramenti senza il consenso scritto del locatore, con esclusione comunque del diritto a indennità e/o compensi anche nel caso di ottenuta autorizzazione;
- 15) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

P. P. P.
Anno 2017

- 16) La parte conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare alla parte locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione con preavviso di 48 ore, salvo casi di urgenza;
- 17) Le spese di registrazione sono a carico di ciascuna delle parti in misura del 50% per ciascuna. Le spese di bollo sono a carico del conduttore;
- 18) Troverà applicazione al presente contratto l'art.23 della legge 27/7/78 n. 392 ;
- 19) Il conduttore entrerà in possesso dell'immobile a far data dalla firma del presente contratto per effettuare i lavori di cui al punto 13), ma gli effetti del presente contratto e le conseguenti obbligazioni del conduttore decorreranno a far data dal 1° febbraio 2011.
- 20) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ed esclusivamente ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996 n. 675,)

IL LOCATORE

A. Mauro Ferrel

IL CONDUTTORE

Pierli

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c.: Art. 1 Destinazione d'uso, art. 5 Recesso del conduttore art 6 Canone, art 9 Risoluzione contratto, art 10 Fideiussione Bancaria; art. 19 Effetti del contratto.

IL LOCATORE

A. Mauro Ferrel

IL CONDUTTORE

Pierli