

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO -
SEDE ASSOCIATIVA (SCRITTURA PRIVATA)**

(c.f. 51164630378)

Il Complesso Residenziale "NOCE", di seguito denominato *locatore*, rappresentato dall'Amministratore Mirko Zappoli (cod. fis. ZPP MRK 74H 29A944K),

CONCEDE IN LOCAZIONE

all'Associazione Italiana Fisioterapisti - sezione Emilia Romagna (C.F./P.IVA 91016850355), rappresentata dal Presidente Amici Alessandra (C.F. MCA LSN 63551 D704R), ed al Collegio delle Ostetriche della provincia di Bologna (C.F./P.IVA 80062550373), rappresentato dal Presidente Parma Dila (C.F. PRMDL159D41A944Q), di seguito denominati *conduttori*, che accettano per sé e aventi causa

l'unità immobiliare posta in via Francesco Zanardi n. 403/22 composto di n. 1 vani, oltre a servizi, non ammobiliato, sottoscritto dai contraenti, avente estremi catastali: Foglio 42, Mapp. 90, Sub. 35.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/09/2008 al 31/08/2012 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di quattro anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga quadriennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.
2. Entrambe le parti hanno facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso ufficio - sede associativa.
4. Il canone annuale di locazione, secondo quanto deliberato dall'Assemblea dei condomini, è convenuto per il primo anno in € 5760,00 che i conduttori si obbligano a corrispondere al locatore a mezzo bonifico bancario in n. 12 rate eguali anticipate di € 480,00 ciascuna, scadenti il giorno 10 di ciascun mese. Al termine di ogni anno il canone verrà

incrementato di una quota percentuale pari all'indice ISTAT dell'inflazione per famiglie di impiegati ed operai.

5. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dei conduttori, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora i conduttori, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.
 6. I conduttori dovranno consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivando la ragione.
 7. I conduttori dichiarano di aver visitato il locale in questione e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. I conduttori si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato ai conduttori di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
 8. I conduttori non potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Resta salva la facoltà dei conduttori di installare impianti di aeraazione e/o condizionamento.
 9. I conduttori hanno facoltà di accedere ai locali a partire dal mese di settembre 2008, al fine di predisporre gli stessi alla successiva occupazione.
 10. I conduttori esonerano 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, nonché per danni derivanti da furti o rapine.
 11. Per gli oneri accessori, sono interamente a carico dei conduttori le spese - in quanto esistenti - relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas per riscaldamento.
- Il pagamento delle spese relative alla fornitura di acqua dovrà essere effettuato al

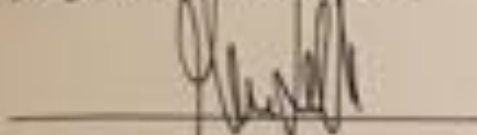
locatore - in sede di consuntivo - entro quindi giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, i conduttori hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Hanno inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, i conduttori verseranno una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Per la fornitura dell'energia elettrica e del gas, i conduttori dovranno sottoscrivere regolari contratti con le aziende di fornitura, liberando il locatore da ogni adempimento.

12. I conduttori - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, sia terrestre che centralizzata - si obbligano a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese dei conduttori, i quali nulla potranno pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
13. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere il locale, i conduttori dovranno consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.
14. I conduttori non hanno diritto di prelazione nella vendita.
15. I conduttori non hanno diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.
16. Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico dei conduttori. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia ai conduttori. Questi corrisponderanno la quota di loro spettanza, pari alla metà, nonché gli eventuali oneri accessori.
17. A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, i conduttori eleggono domicilio nei locali a loro locati e, ove loro più non li occupino o comunque detengano, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
18. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
19. Il locatore ed i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

Letto approvato e sottoscritto.

Bologna, li 01/08/2008

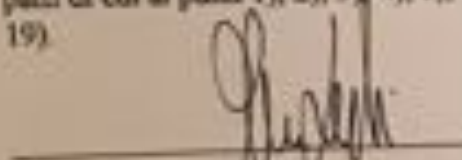


Il locatore
Mirko Zappoli

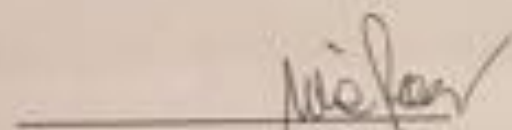
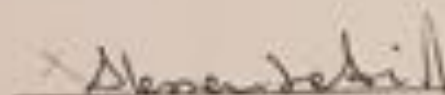


I conduttori
Alessandra Amici
Dila Parma

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19).



Il locatore
Mirko Zappoli



I conduttori
Alessandra Amici
Dila Parma



23 SET. 2008

5003A via Filab

144,82



DI BOLOGNA 4