

CONTRATTO DI LOCAZIONE

EX ART.27 E SEGUENTI L.392/78 TRA LE PARTI:

A) ARIOTTI MANUELA, nata a [REDACTED], residente a [REDACTED]

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

ARIOTTI GUIDO, nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] (VC), C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED], nella qualità di LOCATORI,

B) COLLEGIO I.P.A.S.V.I. (Infermiere Professionali Assistenti Sanitarie Vigilatrici d'Infanzia),

con sede a VERCELLI (VC) VIA G. FERRARIS N.58, C.F. 80005320025 nella persona del presidente

pro tempore Sig. ZELLA GIULIO, nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nella qualità di CONDUTTORE,

SI CONVIENE E SI STIPULA

ARIOTTI MANUELA e ARIOTTI GUIDO concedono in locazione al Collegio I.P.A.S.V.I. (Infermiere Professionali Assistenti Sanitarie Vigilatrici d'Infanzia), che accetta ed riceve in conduzione alle condizioni infra indicate, l'immobile ad uso commerciale sito in VERCELLI (VC) VIA G. FERRARIS 58 descritto al N.C.E.U. del Comune di Vercelli fg. 94 part. 905 sub 21 e fg. 94 part. 905 sub 15.

Tale unità immobiliare oggetto della presente locazione fa parte di fabbricato riconosciuto di interesse storico, ai sensi dell'art.3 della legge giugno 1939 n.1089, il cui reddito verrà dichiarato in base all'art.11, comma 2 legge 413/91 e cioè non in base ai canoni di locazione ma mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria. Il tutto come già riconosciuto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli prot. N. 7474/2009 del 10/12/2009.

2) Il rapporto avrà durata di ANNI 6 (SEI), con decorrenza dal 01.02.2011 e scadenza al 31.01.2017. Alla prima scadenza, e vigendo ancora la legge 392/78, il contratto si rinnoverà per uguale periodo, salvo che il locatore comunichi al conduttore, a mezzo raccomandata con il preavviso di 12 mesi (dodici), il proprio diniego, precisandone il motivo tra quelli previsti dall'art. 29 della L.392/78. Qualora non sia più in vigore la legge 392/78 e comunque alle scadenze successive, si rinnoverà se nessuna delle parti comunicherà all'altra, con lettera raccomandata AR e col preavviso di mesi 12 (DODICI), la propria disdetta. E' concessa facoltà al conduttore di disdettare in qualsiasi momento il presente contratto con preavviso di mesi 6 (SEI)

3) Il canone annuo iniziale viene concordato e determinato in € 3.000,00 (TREMILA/00) e sarà corrisposto in rate trimestrali anticipate di € 750,00 (SETTECENTOCINQUANTA/00), entro 5 giorni successivi alla data di decorrenza al domicilio del locatore o con le stesse modalità che lo stesso potrà indicargli. Dal secondo anno il canone annuale sarà di € 3.720,00 (TREMILASETTECENTOVENTI/00) da pagarsi in rate trimestrali di € 930,00 (NOVECENTOTRENTA/00).

Dal terzo anno esso sarà annualmente aggiornato in base alla variazione del costo della vita, pubblicata dall'ISTAT (100%), prendendo a riferimento il periodo annuale precedente e scadente un mese prima di quello in cui inizia il presente rapporto. Sono a carico del conduttore e sono escluse dal canone di locazione sopra citato le spese di fornitura servizi, la tassa comunale per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e le spese condominiali.

4) E' fatto divieto di sublocazione e/o cessione del contratto, salvo che nelle ipotesi previste dall'art.36 della Legge 392/78 e con i limiti indicati in detta norma. Per il caso di morte del conduttore, si richiama il disposto dell'art.37 della Legge 392/78.

5) Salvo che durante la vigenza degli art.34,38 e 40 della Legge 392/78, le parti escludono il diritto di prelazione del conduttore, sia nel caso di vendita dell'immobile che di sua locazione, nonché quello di ricevere indennità per la perdita di avviamento alla cessazione del rapporto.

6) Il ritardo dei pagamenti comporterà un interesse moratorio pari all' "interesse legale" e l'inadempimento sarà considerato grave e il locatore avrà facoltà di ottenere lo sfratto e la risoluzione del contratto.

7) Il conduttore dà atto di conoscere perfettamente l'immobile, compresi gli impianti, di considerarlo in buono stato locativo, adatto all'uso per il quale viene locato e come tale accettato. Si impegna alla diligente sua custodia, conservazione e manutenzione ordinaria, nonché alla regolarizzazione degli impianti qualora norme di legge imperative lo richiedano; ad assumersi gli oneri accessori previsti dall'art.9 della Legge 392/78. Al termine del rapporto, l'immobile dovrà essere consegnato nello stato locativo originario.

8) il conduttore non potrà affiggere insegne esterne senza il consenso del locatore. Non potrà altresì apportare modifiche nell'immobile, salvo il consenso scritto del locatore il quale, in difetto di consenso, avrà facoltà di richiedere in ogni tempo la rimessione in pristino, oppure acquisirle senza oneri di identità o altro.

9) Il conduttore è tenuto a rifondere alla proprietà i danni derivanti dalla omessa diligente custodia ed esonera il locatore da qualsiasi responsabilità per danni prodotti da terzi, anche enti fornitori dei servizi di cui usufruisce l'immobile.

10) Il locatore, anche tramite incaricati, potrà periodicamente visitare l'immobile per verificarne lo stato locativo con preavviso di 48 ore. Qualora intenda vendere l'immobile e negli ultimi sei mesi del rapporto, se non già rinnovato, potrà farlo visionare anche da terzi con le stesse modalità sopracitate.

11) Il locatore si riserva il diritto di eseguire manutenzioni od adeguamenti tecnologici, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi subisca disagi per oltre venti giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art.1584 c.c.

12) Con riferimento alla normativa vigente in materia di certificazioni energetiche, obblighi ed eventuali sanzioni, il locatore consegna l'attestato di certificazione energetica al conduttore che ne accetta sin d'ora la classe energetica risultante.

13) Le spese di registrazione del presente contratto, così quelle per le imposte di registro successive, al cui versamento provvederà il locatore, saranno divise a metà tra le parti e rimborsate dal conduttore entro 5 giorni dalla richiesta. Le spese di marca quietanza sulle ricevute sono a carico del conduttore.

14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti giudiziari ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

15) Per quanto non previsto, si richiamano le norme di legge vigenti al momento della loro applicazione.

Vercelli, 01-02-2011

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

IL PRESIDENTE

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 C.C. le parti dichiarano di aver letto, considerato ed accettato quanto concordato ed in particolare con le clausole: 2) durata e recesso anticipato del contratto, 3) canone e spese accessorie, 4) divieto di sublocazione e cessione contratto, 5) opzione di avviso per il conduttore, 6) ritardo pagamenti, 7) condizioni immobile, 8) eventuali modifiche all'immobile, 9) responsabilità locatore, 10) visite all'immobile, 11) manutenzioni ed adeguamenti, 14) notifica atti.

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

IL PRESTITO
Dott. Giulio Zella

