2134

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

il Sig. ANDROLLI LUIGI nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted], codice fiscale [redacted] di seguito denominato parte locatrice

E:

la societa' COLLEGIO DELLE OSTETRICHE DELLA PROVINCIA DI PAVIA con sede in PAVIA (PV), VIA GUIDI 8, codice fiscale 96042920189, di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprieta' sito in PAVIA (PV), VIA GUIDI n. 8, da adibirsi ad esclusivo uso ufficio. Ogni diversa destinazione e' vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennita' prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attivita' cui deve essere adibito l'immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori..

2. La locazione avra' durata dal 01/07/2005 al 30/06/2011 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice puo' esercitare la facolta' di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 3600,00 annuali. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verra' aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT - famiglie e operai - verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile

del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

4. Il canone deve essere pagato in n QUATTRO rate anticipate di pari importo da corrispondersi alla parte locatrice, entro il quinto giorno di ogni trimeste; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potra' valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

5. Il pagamento del canone non potra' essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovra' farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprieta' e della parte locatrice.

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri

accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

10. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarra' ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, restera' acquisita alla proprieta' a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attivita' cui e' destinata la presente locazione.

11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

12. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne rispondera' in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilita' per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non

tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillita' e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

15. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

16. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicche' per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comportera' la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessita' di costituzione in mora.

17. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro - se di obbligo - nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sara' a suo carico. La registrazione del contratto verra' eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attivita' da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si fara' riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione - Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

19. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

PAVIA, 01/07/2005

La parte locatrice

La parte conduttrice

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice

La parte conduttrice

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

14/07/2005

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di PAVIA
In data 13/07/2005 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di locazione n.575 serie 3T trasmesso con protocollo utente 2134 da:
Codice fiscale: 96001760188
Cognome e nome o denominazione: UNIONE PICCOLI PRPRIETARI IMMOBILIARI

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:
Contratto scritto stipulato in data 01/07/2005
relativo alla locazione di immobile urbano
ubicato nel comune di PAVIA (PV),
VIA GUIDI 8

DATI DEL CONTRATTO:
durata dal 01/07/2005 al 30/06/2011
corrispettivo annuo euro 3.600
importo dovuto per la registrazione euro 72 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	[redacted]	A	2	96042920189	B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omesso

DATI DEL PAGAMENTO:
Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente bancario presso Azienda 05040 CAB 11300
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	72
Imposta di bollo	29,24
Totale	101,24

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Agenzia Entrate

Home
Passo 1: Adempimenti

Annualitá successiva
Proroga
Cessione
Risoluzione
Conguaglio d'imposta
Subentro
Risoluzione con pagamento contestuale del corrispettivo

Istruzioni - pdf
Guida - pdf

Contratto registrato

Riepilogo Contratto recuperato

Codice Ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero
R2N	2005	3T	575	0

Frontespizio

Eventi eccezi

Pagamento intera durata del contratto

Tipologia Contratto

Casi partico

SEZIONE I - Registrazione

Durata dal: 01/07/2005 al: 30/06/2023

N.pagine N.copie

Importo del canone 3600,00

Data di stipula 01/07/2005

Esenzioni

Contratto soggetto ad IVA

Condizione sospensiva

Contratto a tempo indeterminato

Clausola penale volontaria

Garanzie

Tipologia di garanzia

Codice Fiscale Garante

Importo garanzia prestata da terzi

Codice Fiscale secondo garante

Garanzia soggetta a IVA

Allegati al contratto

Scritture private ed inventari - N.fogli

Ricevute e quietanze - N.esemplari

Mappe, planimetrie e disegni - N.fogli o esemplari

SEZIONE III - Richiesta di registrazione

Codice Fiscale

Denominazione o Ragione sociale

Cognome

Nome

Tipologia di richiedente

Quadro B - Soggetti

Quadro C - Dati degli immobili

Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca

Quadro E - Canoni diversi

Conguaglio d'imposta