

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

I signori [redacted] nato a Roma il [redacted] (C.F.PPRSRG35S12H501E), [redacted] nato a Roma il [redacted] (C.F. PPRLRT63L05H501P), [redacted] nato a Roma il [redacted] (C.F.PPRGNE65D13H501H), [redacted] nato a Roma il [redacted] (C.F.PPRSFN78R05H501G);

tutti domiciliati ai fini del presente atto in Roma, Via Appia Nuova, 239 e 241

nel prosieguo indicati come locatori

### CONCEDONO IN LOCAZIONE

All'Ordine Professionale di OSTETRICIA di Roma e provincia, C.F. 80114610589, con sede in Via Sicilia, 57 - 00187, Roma - presidenza@pec.oporp.it - in persona del presidente dell'ordine Iolanda Rinaldi, nata a Roma, il 18/11/1958 e residente in Roma(RM), Via San Pantaleo Campano 24 identificata a mezzo patente di guida AF 7963598 che accetta, l'appartamento in Roma, Via Appia Nuova n. 251, piano 1, composto di due stanze, disimpegno servizio (*censito al NCEU foglio 898, part.IIIa 30, sub 51, cat A/10, cl.4, R.C. € 3.027,73*).

1 - La locazione viene stipulata elusivamente ad uso ufficio, destinazione che non comporterà rapporti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

Il conduttore dichiara che, in relazione alla destinazione contrattuale - non commerciale - della porzione d'immobile, la locazione rientra tra quelle previste dall'art. 35 L. 392/78 ed il conduttore non può quindi beneficiare dei diritti previsti dagli artt. 34, 36,38,39 e 40 stessa legge. Il conduttore dà altresì atto che tale circostanza è stata ritenuta essenziale ai fini della conclusione del contratto.

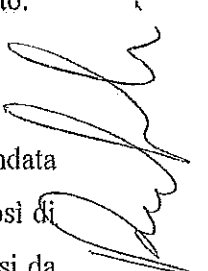
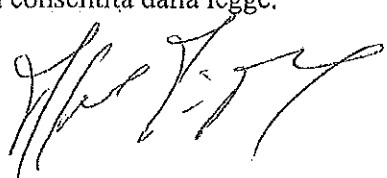
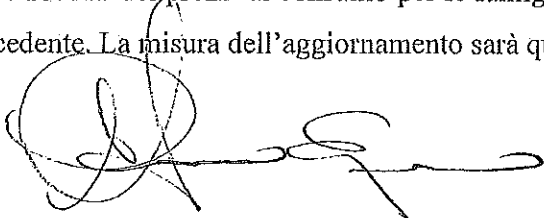
2 - La violazione dei detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

3 - **La locazione avrà la durata di sei anni, con inizio dal 01 febbraio 2020.**

In caso di mancata disdetta di una della parti, da comunicarsi all'altra a mezzo raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. È consentito al conduttore di recedere dal contratto, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R non prima del compimento di un anno dall'inizio della locazione.

4 - Il canone mensile da pagarsi dal conduttore al locatore, a mezzo bonifico bancario sul c/c Iban [redacted] intestato a [redacted] in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ciascun mese, viene convenuto in € 900,00 (Novecento/00).

Dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sarà aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge.



5 – Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo.

6 – Il conduttore si obbliga a rispettare il regolamento dello stabile (*che dichiara di ben conoscere specie nella parte relativa ai divieti e limitazioni d' uso*) e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

Sono a carico del conduttore le spese ordinarie di amministrazione, di assicurazione nonché di conservazione e gestione dei servizi e cose comuni in proporzione ai massimali condominiali secondo il piano preventivo di riparto annuale delle spese stesse (*salvo conguaglio in sede di riparto definitivo*), da corrispondersi direttamente all' Amministrazione dello stabile.

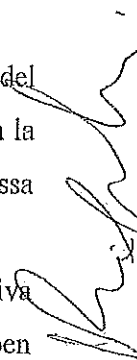
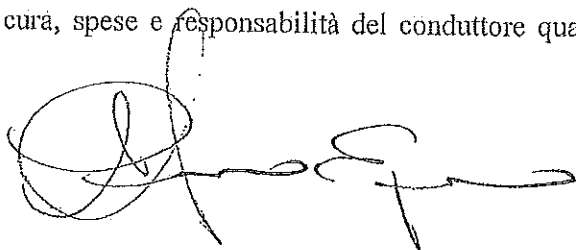
7 – Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell' uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all' art. 1609 c.c. e per patto espresso quelle inerenti alle parti degli impianti igienico – sanitario, elettrico, idrico, di pertinenza esclusiva dell' immobile locato, che è privo di impianto condominiale di riscaldamento, sollevando per tutto quanto sopra il locatore da ogni responsabilità ed assumendo a proprio carico , rischio, cura, spese e responsabilità la realizzazione di tutte quelle opere che risultassero necessarie per la destinazione dell' immobile all' uso pattuito, previo conseguimento delle opportune autorizzazioni ove necessarie.

8 – Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora per riparazioni necessarie anche se differibili, modifiche o miglioramenti all' intero stabile od a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

9 – Il solo fatto del mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone nonché i quanto dovuto ai sensi del precedente art.7, costituirà il conduttore in mora con la conseguente risoluzione di diritto del contratto in forza della presente clausola risolutiva espressa ove il locatore intenda avvalersene.

10 – Il conduttore dichiara di ben conoscere la destinazione catastale e amministrativa dell'immobile, esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità, nonché di aver visitato e ben conoscere la cosa locatagli, compresi gli impianti, e lo stato in cui si trova, sollevando il locatore da ogni onere e responsabilità in ordine alla messa a norma degli impianti, accettandone la consegna nello stato in cui si trova.

Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, restando a cura, spese e responsabilità del conduttore qualsiasi intervento diretto a realizzare gli



adempimenti degli impianti disposti da norme presenti o future relativi alla specifica destinazione dell'immobile da parte del conduttore.

Al termine del rapporto la cosa locata dovrà essere riconsegnata in buone condizioni di manutenzione.

11 – Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, senza preventivo consenso scritto del locatore. Sono tassativamente vietate opere che comunque interessino le strutture aventi funzione statica. Le opere autorizzate dal locatore dovranno essere eseguite a cura, spese e responsabilità del conduttore il quale si obbliga, in via preventiva, sia ad ottenere le prescritte autorizzazioni amministrative, se necessarie, e condominiali, sia a stipulare idonea assicurazione contro il rischio di danni o molestie a terzi, compresi i condomini, sia ad ottenere le prescritte dichiarazioni di conformità per gli impianti da eseguire a norma, a spese e responsabilità del conduttore, sollevando il locatore da ogni responsabilità. La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione di diritto della locazione e di risarcimento del danno. Tutto quanto il conduttore faccia, con o senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio di quest' ultimo, senza alcun compenso, a meno che il locatore stesso non preferisca la restituzione in pristino dei locali, in danno ed a spese del conduttore. In nessun caso il valore delle migliorie ed addizioni potrà compensare i deterioramenti verificatisi nella cosa locata.

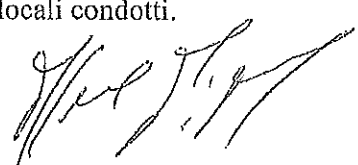
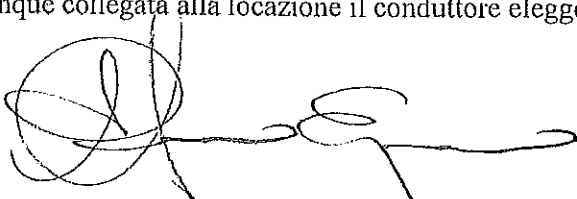
12 – Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il locatore ha il divieto di visitare e di far visitare da suoi incaricati, con preavviso anche telefonico, le porzioni d' immobile oggetto del presente contratto per accertarne lo stato ed il buon uso.

13 – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere, nonché per vizi della cosa locata e per danni dovuti ad infiltrazioni, allagamenti, incendi o altri inconvenienti anche se dovuti a vetustà dello stabile o degli impianti od a qualsiasi altra causa, fermo il diritto del conduttore nei confronti di eventuali terzi responsabili.

14 – dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata il conduttore dovrà consentire la visita previo preavviso anche telefonico, sotto pena della risoluzione del contratto e del risarcimento dei danni.

15 – In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo il conduttore sino alla consegna sarà inoltre tenuto a corrispondere a titolo di penale una indennità pari al canone, maggiorato semestralmente secondo le variazioni ISTAT. Sarà tenuto infine al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

16 – A tuti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione il conduttore elegge domicilio nei locali condotti.



17 – L' imposta di registro del presente contratto, anche per gli anni successivi al primo, è a carico delle parti in ragione di metà ciascuna.

18 – Il conduttore, a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, compresi i canoni e gli oneri accessori, si obbliga a consegnare entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto al locatore fideiussione bancaria con obbligo di rinnovo stipulata con primario istituto bancario dell' importo pari a 6 mensilità del canone pattuito, prima richiesta, senza preventiva escussione del debitore principale e con espressa rinuncia dei termini di cui all' art. 1957 c.c., per tutta la durata del contratto, sue eventuali rinnovazioni e fino a 15 giorni dopo la pacifica riconsegna dell' immobile, disdettabile soltanto con autorizzazione del locatore.

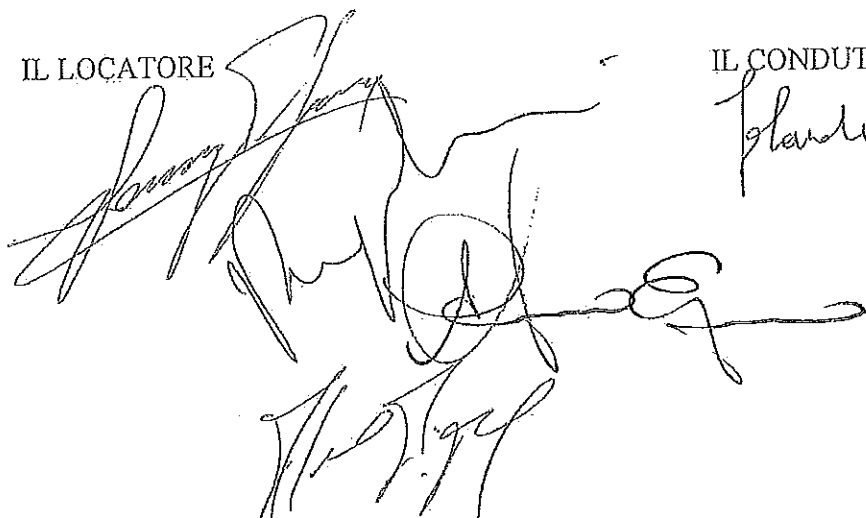
La mancata consegna e/o rinnovazione della detta fideiussione per patto espresso comporterà la risoluzione del contratto.

19 – Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

20 – Il conduttore dà atto di aver ricevuto copia del certificato APE redatto dall' Architetto Alberto Gentili il 21/01/2020

Roma,

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



Il conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli: 1, 2,9,10,11,12 e 18 (*destinazione immobile, clausola risolutiva espressa per i casi previsti nel contratto, mancato puntuale pagamento del corrispettivo, rifiuto di far visionare l' immobile, fideiussione*); 7,10,11 (*riparazioni e verifiche a carico del conduttore; situazione catastale ed amministrativa; stato dell' immobile*); 7,8,10,11 e 13 (*riparazioni immobile ed esonero da responsabilità del locatore*); 5,19 (*clausola del solve et repete, modifiche contrattuali*); 16 (*elezione di domicilio*).

IL CONDUTTORE

