



Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Data: 15/06/2023 Ora: 16.36.31

Segue

Visura n.: T342815 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTE SILVANO (Codice: F646)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESCARA Foglio: 3 Particella: 118 Sub.: 26

INTESTATO

1 SODIFARM GROUP SRL Sede in SAN GIOVANNI TEATINO (CH)	01268000682* (1) Proprietà 1/1
--	--------------------------------

Unità immobiliare dal 23/03/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	118	26	1		A/10	2	9 vani	Totale: 217 m ²	Euro 3.123,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2023 Pratica n. PE0019467 in atti dal 23/03/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19467.1/2023)
Indirizzo VIA SAN DOMENICO n. 14 Piano I												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. PE0023272 del 12/04/2023												
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F646 - Foglio 3 - Particella 118

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	118	26	1		A/10	2	8,5 vani	Totale: 217 m ²	Euro 2.950,00	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/04/2022 Pratica n. PE0022089 in atti dal 11/04/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22089.1/2022)
Indirizzo VIA SAN DOMENICO n. 14 Piano I												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

APP. 17



Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/06/2023 Ora: 16.36.31

Fine

Visura n.: T342815 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SODIFARM GROUP SRL Sede in SAN GIOVANNI TEATINO (CH) Atto del 27/03/2014 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Reportorio n. 67606 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8937.1/2014 Reparto PI di PESCARA in atti dal 09/12/2014	01268000682*	(1) Proprieta' 1/1

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 3 Particella 118 Subalterno 15; Foglio 3 Particella 118 Subalterno 18;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pescara

Dichiarazione protocollo n. PE0022089 del 07/04/2022

Comune di Montesilvano

Via San Domenico

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 118

Subalterno: 26

Compilata da:

Baldassarre Vincenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Chieti

N. 1237

Planimetria

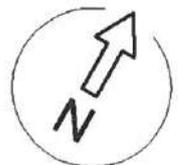
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

H=3.50



Ultima planimetria in atti

Data: 15/06/2023 - n. T374122 - Richiedente: BLDVCN67P12D763R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Contratto di locazione di immobile strumentale per uso diverso da abitazione

tra

“**New Bridge Srl**”, corrente in San Giovanni Teatino, alla Via Adige n.5, C.F. e P.I. 01268000682, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Dr Piracci Mauro, di seguito per brevità denominata “*Locatore*”;

e

“**D.ssa Paola Russi**”, nata a Chieti il 17 novembre 1960 e residente in Montesilvano, alla Via Alberto D'Andrea n° 6, cod. fisc. RSSPLA60S57C632B, di seguito per brevità denominato “*Conduttore*”;

La “**New Bridge Srl**” e La “**D.ssa Paola Russi**” sono denominate, nel prosieguo del presente atto per semplicità, anche “*Parti*” quando si intende fare riferimento ad entrambe senza alcuna distinzione

premesso che

A) il “*Locatore*” è proprietario di uno studio medico sito in Montesilvano, alla Via San

Domenico 16, individuato al N.C.E.U. del comune di Montesilvano, foglio 3 particel-

la n. 118 sub 18 zona 1 cat 10. L'immobile è composto da n. 5 stanze, oltre la sala

d'attesa e la segreteria;

B) i “*Conduttore*” hanno già concretamente reso manifesta la propria decisione di ottenere

in locazione dalla sunnominata controparte contraente n. 1 stanza dello studio medico

di cui al precedente punto A) delle premesse e meglio identificate nella allegata Piantina

na “Allegato n. 1”, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;

C) le “*Parti*” dichiarano che tutti gli articoli, le premesse e gli allegati del presente contratto

sono stati oggetto di trattativa e predisposti congiuntamente e di comune accordo; le



“Parti” dichiarano, altresì, che qualsiasi trattativa relativa al presente contratto è stata condotta direttamente da ciascuna di esse, con l’assistenza dei rispettivi consulenti, senza l’intervento di alcun soggetto che, a qualsiasi ragione o titolo, possa dedurre di avere svolto alcuna attività di mediazione; le “Parti” dichiarano, inoltre, che ciascuna di esse terrà a proprio esclusivo carico i costi relativi ai rispettivi consulenti e/o tecnici

**tutto ciò premesso e considerato
si conviene e stipula quanto segue**

Articolo 1

Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati del presente contratto ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed hanno valore di patto e, comunque, ricognitivo di quanto dichiarato o espresso; essi, pertanto, varranno a dirimere eventuali controversie sull’interpretazione e sull’esecuzione del presente accordo.

Articolo 2

Oggetto del contratto

2.1 Il “Locatore” concede in locazione al “Conduttore” n. 1 stanza facente parte dello studio medico sito in Montesilvano (PE), alla Via San Domenico 16, e meglio identificato ai punti n. A-B) delle premesse e nella piantina allegata “all. n. 1”.

2.2 La locazione comprende anche il diritto da parte del Conduttore di utilizzare le parti comuni dello studio medico oggetto della presente locazione e, nello specifico, la sala d’attesa e la segreteria.

2.3 La locazione sarà, altresì, comprensiva dei beni mobili presenti all’interno del bene locato, costituenti l’intero arredamento presente nelle stanze oggetto della locazione, relativamente alle quali graverà sui Conduttore ogni obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria, essendo detti beni destinati all’esercizio dell’attività medica da esercitarsi.

2.4 Il locatore si riserva la facoltà di locare le restanti n. 4 stanze presenti nello studio medico a Conduttore scelti a suo insindacabile giudizio e svolgenti attività compatibile a quella



esercitata dai presenti Conduttore, dichiarandosi sin da ora quest'ultimi edotti circa le intenzioni della locatrice.

Articolo 3

Dichiarazioni del "Locatore"

3.1 Il "Locatore" dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità dell'immobile e che esso non è gravato da vincoli ed oneri di qualsiasi genere.

3.2 Il "Locatore" dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto le prescritte concessioni e licenze.

Articolo 4

Durata del contratto e canone della locazione

4.1 La locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto secondo quanto stabilito dalla disciplina di riferimento.

4.2 La locazione si intenderà rinnovata automaticamente qualora alla scadenza del sesto anno, e così di volta in volta, il contratto di locazione non sia stato preventivamente disdettato mediante lettera raccomandata A/R da comunicarsi da una parte all'altra almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

4.3 Il canone di locazione annuo è pari a € 2400,00 (duemila/00) oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 200,00 (duecento/00) oltre IVA ciascuna, per l'intera durata del contratto.

4.4. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le "Parti" convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del "Locatore", nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 5

Immissione in possesso e recesso

5.1 Dalla data di inizio della locazione decorreranno i diritti, obbligazioni, ed oneri come disciplinati nel presente contratto e nella normativa vigente.

5.2 Il "Conduttore" hanno facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, L. 392/1978.

Articolo 6

Modifiche ed addizioni

6.1 Ogni modifica ed addizione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali non potrà essere eseguita dai “*Conduttore*”, in assenza del preventivo consenso scritto del “*Locatore*”.

6.2 Tutte le migliorie, addizioni e innovazioni apportate dai “*Conduttore*”, ove non espressamente autorizzate per iscritto dal “*Locatore*”, dovranno essere rimosse, prima della riconsegna dell’immobile, a qualsiasi causa dovuta, a cura e spese dei “*Conduttore*”, fatta salva la facoltà del “*Locatore*” di ritenerle. In ogni caso il “*Conduttore*”, prima o dopo la scadenza contrattuale, non potrà pretendere indennizzi o compensi per le eventuali migliorie, addizioni e innovazioni apportate.

Articolo 7

Destinazione d’uso dell’immobile

7.1 L’immobile si concede per il solo uso dell’attività di studio medico, con divieto di mutarne la destinazione d’uso.

7.2 E’ onere dei “*Conduttore*” procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative. All’uopo il “*Locatore*” si impegna a prestare ogni necessario assenso, trasferimenti e rilasci di autorizzazioni.

Articolo 8

Oneri di manutenzione ed obblighi dei “*Conduttore*”

8.1 Il “*Conduttore*” sono considerati custodi dell’immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

8.2 Sono a carico del “*Conduttore*” le spese di riparazione e di piccola manutenzione (ed espressamente a titolo esemplificativo e non esaustivo agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, soffitti ed infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento, etc.), nonché tutta la manutenzione ordinaria dell’immobile locato.

8.3 In caso di mancata esecuzione delle opere da parte del “*Conduttore*”, il “*Locatore*” avrà facoltà di provvedervi direttamente e di richiederle al “*Conduttore*”.



8.4 Il “*Conduttore*” si obbligano ad osservare ed a far osservare dai dipendenti ed utenti le previsioni di cui al presente contratto

8.5 Il “*Locatore*” è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

8.6. Il “*Conduttore*” non dovrà corrispondere le spese delle utenze in quanto già comprese nel canone di locazione .

Articolo 9

Clausola risolutiva espressa

9.1 Le “*Parti*” espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del “*Conduttore*” sono considerati gravi e colpevoli e faculteranno il “*Locatore*” a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- il mancato pagamento di un numero di almeno due rate mensili consecutive del canone nei modi e termini di cui al precedente articolo 4.

9.2 Le “*Parti*” espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del “*Locatore*” sono considerati gravi e colpevoli e faculteranno il “*Conduttore*” a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- la mancata o incompleta veridicità e/o modifica, anche se successiva alla sottoscrizione del presente contratto, di tutto quanto descritto, dichiarato e garantito dal “*Locatore*” nell’articolo 3 (tre) del presente contratto.

Articolo 10

Riconsegna dei beni

Il “*Conduttore*”, al termine del rapporto di locazione, anche in caso di risoluzione anticipata o recesso, riconsegnerà i beni locati nello stato nei quali li ha ricevuti, fatto salvo il normale degrado derivante dall’uso consentito.

Articolo 11

Comunicazioni

11.1 Tutte le comunicazioni e le richieste collegate al presente contratto dovranno essere for-



malizzate per iscritto e inviate a mezzo di raccomandata a/r o raccomandata a mani, facoltativamente preceduta da trasmissione a mezzo fax. Varrà in ogni caso la data di ricezione.

11.2 Qualsiasi comunicazione si riterrà validamente effettuata se indirizzata come segue:

- per il "Locatore":

presso la sede sociale.

- per il "Conduttore":

presso il locale dello studio medico oggetto della presente locazione.

Articolo 12

Spese e tributi

12.1 Le spese per la registrazione iniziale e quelle successive sono a carico per metà per ciascuno dei contraenti.

12.2 Trattandosi di immobile strumentale, il "Locatore" dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA, ai sensi e per gli effetti del n. 8 dell'articolo 10 DPR 633/1972.

Articolo 13

Norme finali

13.1 Il presente accordo potrà essere modificato, in tutto o in parte, solo a mezzo di espresso accordo scritto sottoscritto dalle "Parti".

13.2 Qualunque eventuale tolleranza anche reiterata di inadempimenti, anche parziali, delle obbligazioni derivanti dal presente contratto non potrà essere interpretata quale tacita abrogazione o modifica dei patti.

13.3 I termini e le condizioni pattuiti nel presente contratto, completo delle premesse e degli allegati, costituiscono l'accordo integrale tra le "Parti" e sostituiscono ogni eventuale precedente pattuizione

Articolo 14

Foro competente

Ogni eventuale controversia relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del contratto, verrà demandata alla competenza esclusiva del Tribunale di Pescara.

Articolo 15



Legge Applicabile

Soltanto per quanto qui non previsto si farà riferimento alla L. 392/1978 attualmente in vigore, rispetto alla quale il presente contratto è in parziale deroga, alle disposizioni del codice civile, nonché ai successivi provvedimenti legislativi in materia.

Pescara, 18 novembre 2013

L.C.S.

Il locatore
Paolo [Signature]

Il Conduttore
NEW BRIDGE s.r.l.
L.A. Amministratore

PER REGOLARIZZAZIONE DELL'IMPOSTA DI BOLLO



Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1341 cod.civ., dichiariamo di approvare specificamente gli articoli: 2 (Oggetto del contratto); 3 (dichiarazioni del locatore); 4 (durata del contratto e canone di locazione); 5 (immissione in possesso e recesso); 9 (clausola risolutiva espressa); 13 (norme finali); 14 (Foro competente).

L.C.S.

Il locatore
Paolo [Signature]

Il Conduttore
NEW BRIDGE s.r.l.
L.A. Amministratore



Pescara, 18 novembre 2013

AGENZIA delle ENTRATE
Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Territoriale
Piazza Italia, 15
66100 PESCARA

7 DIC 2013

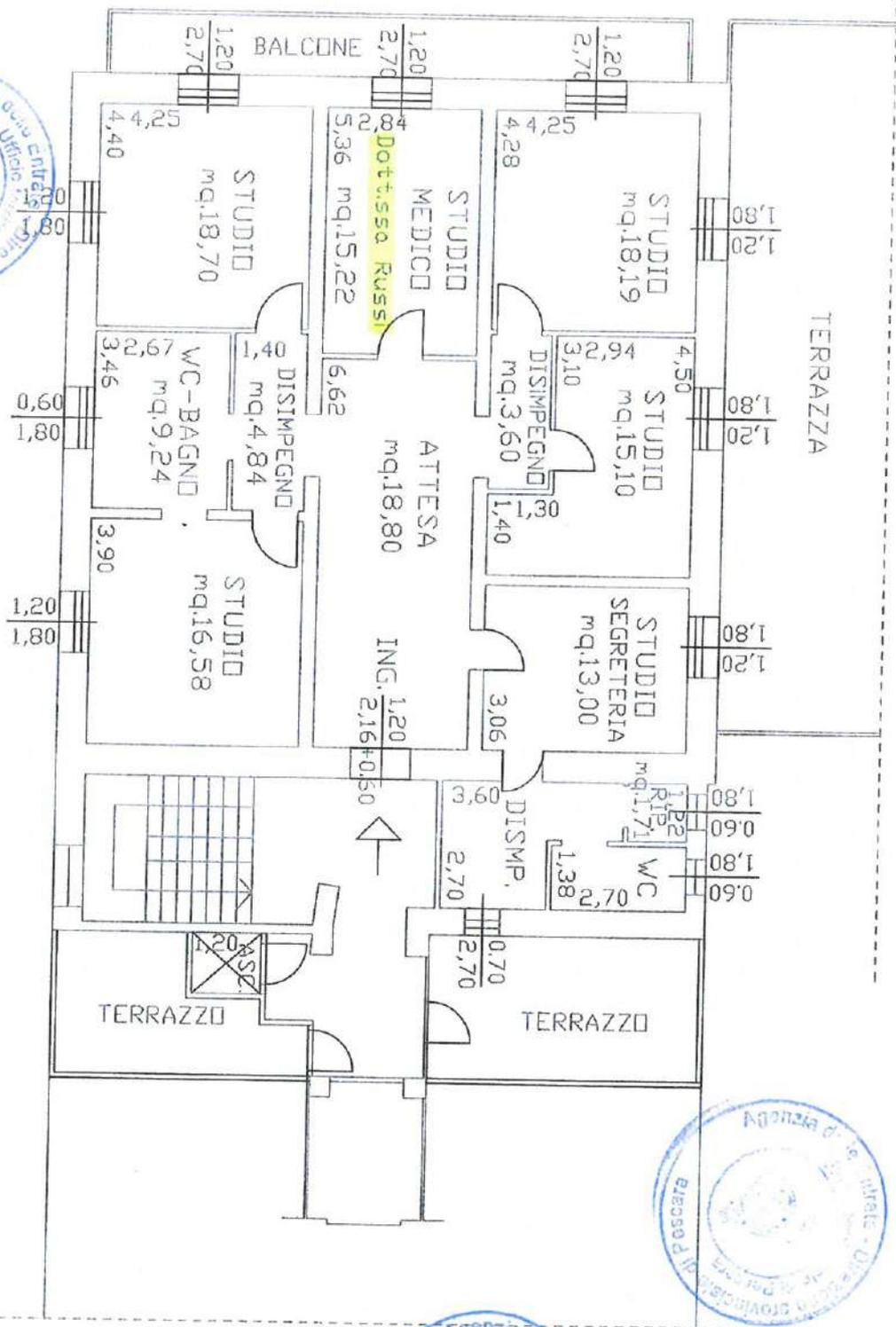
REGISTRAZIONE IN DATA 18/12/2013 SERIE 3
N. 1154 VERSATO € 62,00

CON MOD. F23 COU.AZ. CAB
UFF. POSTALE

Firma su delega del
Direttore Provinciale Walter Capaldi



ALLEGATO NR. 1



PIANO PRIMO H.3.55



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

00003405 0000556A W01V7001
00031010 17/12/2013 13:25:55
4578-00010 78F82C1804DA891E
IDENTIFICATIVO : 01120101772781

0 1 12 010177 278 1

NEW BRIDGE s.r.l.
L'Amministratore

Contratto di locazione di immobile strumentale per uso diverso da abitazione

tra

- 1) SODIFARM GROUP SRL (P.IVA 01268000682), con sede legale in SAN GIOVANNI TEATINO alla via Adige n. 5, in persona del legale rappresentante pro tempore Marisa Beltempo (C.F. BLTMRS49E59I376X), nata a San Valentino in Abruzzo Citeriore il 19/05/1949 e domiciliata per la carica presso la sede della società, di seguito indicata come «Locatore»;

E

- 2) TOSTO DONATELLA (C.F.TSTDTL58C62D969G P.IVA 01349440683), nato a GENOVA il 22/03/1958 e residente in PESCARA in V.le Regina Elena 219 di seguito indicata come «Conduttore»;

tutte insieme di seguito anche semplicemente Parti

premesse che

- A) il "Locatore" è proprietario di uno studio medico sito in Montesilvano, alla Via San Domenico 16, individuato al N.C.E.U. del comune di Montesilvano, foglio 3 particella n. 118 sub 18zona 1cat A10. L'immobile è composto da n. 5 stanze, oltre la sala d'attesa e la segreteria.
- B) il "Conduttore" ha già concretamente reso manifesta la propria decisione di ottenere in locazione dalla sunnominata controparte contraente n. 1 stanza dello studio medico di cui al precedente punto A) delle premesse e meglio identificate nella allegata Piantina "Allegato n. 1", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- C) le "Parti" dichiarano che tutti gli articoli, le premesse e gli allegati del presente contratto sono stati oggetto di trattativa e predisposti congiuntamente e di comune accordo; le "Parti" dichiarano, altresì, che qualsiasi trattativa relativa al presente contratto è stata condotta direttamente da ciascuna di esse, con l'assistenza dei rispettivi consulenti, senza l'intervento di alcun soggetto che, a qualsiasi ragione o titolo, possa dedurre di avere svolto alcuna attività di mediazione; le "Parti" dichiarano, inoltre, che ciascuna di esse terrà a proprio esclusivo carico i costi relativi ai rispettivi consulenti e/o tecnici



tutto ciò premesso e considerato

si conviene e stipula quanto segue

Articolo 1

Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati del presente contratto ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed hanno valore di patto e, comunque, ricognitivo di quanto dichiarato o espresso; essi, pertanto, varranno a dirimere eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente accordo.

Articolo 2

Oggetto del contratto

2.1 Il "Locatore" concede in locazione al "Conduttore" n. 1 stanza facente parte dello studio medico sito in Montesilvano (PE), alla Via San Domenico 16, e meglio identificato ai punti n. A-B) delle premesse e nella piantina allegata "all. n. 1".

2.2 La locazione comprende anche il diritto da parte del Conduttore di utilizzare le parti comuni dello studio medico oggetto della presente locazione e, nello specifico, la sala d'attesa e la segreteria.

2.3 La locazione sarà, altresì, comprensiva dei beni mobili presenti all'interno del bene locato, costituenti l'intero arredamento presente nelle stanze oggetto della locazione, relativa mente alle quali graverà sul Conduttore ogni obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria, essendo detti beni destinati all'esercizio dell'attività medica da esercitarsi.

2.4 Il locatore si riserva la facoltà di locare le restanti n. 4 stanze presenti nello studio medico a Conduttori scelti a suo insindacabile giudizio e svolgenti attività compatibile a quella esercitata dal presente Conduttore, dichiarandosi sin da ora quest'ultimo edotto circa le intenzioni della locatrice.



Articolo 3

Dichiarazioni del "Locatore"

3.1 Il "Locatore" dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità dell'immobile e che esso non è gravato da vincoli ed oneri di qualsiasi genere.

3.2 Il "Locatore" dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto le prescritte concessioni e licenze.

Articolo 4

Durata del contratto e canone della locazione

4.1 La locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto secondo quanto stabilito dalla disciplina di riferimento.

4.2 La locazione si intenderà rinnovata automaticamente qualora alla scadenza del sesto anno, e così di volta in volta, il contratto di locazione non sia stato preventivamente disdettato mediante lettera raccomandata A/R da comunicarsi da una parte all'altra almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

4.3 Il canone di locazione annuo è pari a € 2400,00 (duemilaquattrocento/00) oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 200,00 (duecento/00) oltre IVA ciascuna, per l'intera durata del contratto.

4.4. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le "Parti" convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del "Locatore", nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 5

Immissione in possesso e recesso

5.1 Dalla data di inizio della locazione decorreranno i diritti, obbligazioni, ed oneri come disciplinati nel presente contratto e nella normativa vigente.



Articolo 6

Modifiche ed addizioni

6.1 Ogni modifica ed addizione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali non potrà essere eseguita dai "Conduttore", in assenza del preventivo consenso scritto del "Locatore".

6.2 Tutte le migliorie, addizioni e innovazioni apportate dai "Conduttore", ove non espressamente autorizzate per iscritto dal "Locatore", dovranno essere rimosse, prima della riconsegna dell'immobile, a qualsiasi causa dovuta, a cura e spese dei "Conduttore", fatta salva la facoltà del "Locatore" di ritenerle. In ogni caso il "Conduttore", prima o dopo la scadenza contrattuale, non potrà pretendere indennizzi o compensi per le eventuali migliorie, addizioni e innovazioni apportate.

Articolo 7

Destinazione d'uso dell'immobile

7.1 L'immobile si concede per il solo uso dell'attività di studio medico, con divieto di mutarne la destinazione d'uso.

7.2 E' onere dei "Conduttore" procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative. All'uopo il "Locatore" si impegna a prestare ogni necessario assenso per trasferimenti e rilasci di autorizzazioni.

Articolo 8

Oneri di manutenzione ed obblighi dei "Conduttore"

8.1 Il "Conduttore" sono considerati custodi dell'immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

8.2 Sono a carico del "Conduttore" le spese di riparazione e di piccola manutenzione (ed espressamente a titolo esemplificativo e non esaustivo agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, soffitti ed infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento, etc.), nonché tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile locato.

8.3 In caso di mancata esecuzione delle opere da parte del "Conduttore", il "Locatore" avrà facoltà di provvedervi direttamente e di richiederle al "Conduttore".

alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, soffitti ed infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento, etc.), nonché tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile locato.

8.3 In caso di mancata esecuzione delle opere da parte del "Conduttore", il "Locatore" avrà facoltà di provvedervi direttamente e di richiederle al "Conduttore".

8.4 Il "Conduttore" si obbliga ad osservare ed a far osservare dai dipendenti ed utenti le previsioni di cui al presente contratto.

8.5 Il "Locatore" è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

8.6. Il "Conduttore" non dovrà corrispondere le spese delle utenze in quanto già comprese nel canone di locazione.

Articolo 9

Clausola risolutiva espressa

9.1 Le "Parti" espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del "Conduttore" sono, considerati gravi e colpevoli e faculteranno il "Locatore" a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- il mancato pagamento di un numero di almeno due rate mensili consecutive del canone nei modi e termini di cui al precedente articolo 4.

9.2 Le "Parti" espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del "Locatore" sono considerati gravi e colpevoli e faculteranno il "Conduttore" a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- la mancata o incompleta veridicità e/o modifica, anche se successiva alla sottoscrizione del presente contratto, di tutto quanto descritto, dichiarato e garantito dal "Locatore" nell'articolo 3 (tre) del presente contratto.

Articolo 10



Riconsegna dei beni

Il "Conduttore", al termine del rapporto di locazione, anche in caso di risoluzione anticipata o recesso, riconsegnerà i beni locati nello stato nei quali li ha ricevuti, fatto salvo il normale degrado derivante dall'uso consentito.

Articolo 11

Comunicazioni

11.1 Tutte le comunicazioni e le richieste collegate al presente contratto dovranno essere formalizzate per iscritto e inviate a mezzo di raccomandata a/r o raccomandata a mani, facoltativamente preceduta da trasmissione a mezzo fax e /o email. Varrà in ogni caso la data di ricezione.

11.2 Qualsiasi comunicazione si riterrà validamente effettuata se indirizzata Come segue:

- per il "Locatore":

presso la sede sociale.

- per il "Conduttore":

presso il locale dello studio medico oggetto della presente locazione.

Articolo 12

Spese e tributi

12.1 le spese per la registrazione iniziale e quelle successive sono a carico per metà ciascuno dei contraenti ciascuno dei contraenti.

12.2 Trattandosi di immobile strumentale, il "Locatore" dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA, ai sensi e per gli effetti del n. 8 dell'articolo 10 DPR 633/1972.

Articolo 13

Norme finali



13.2 Qualunque eventuale tolleranza anche reiterata di inadempimenti, anche parziali, delle obbligazioni derivanti dal presente contratto non potrà essere interpretata quale tacita abrogazione o modifica dei patti. 13.3 I termini e le condizioni pattuiti nel presente contratto, completo delle premesse e degli allegati, costituiscono l'accordo integrale tra le "Parti" e sostituiscono ogni eventuale precedente pattuizione

Articolo 14

Foro competente

Ogni eventuale controversia relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del contratto, verrà demandata alla competenza esclusiva del Tribunale di Pescara.

Articolo 15

Legge Applicabile

Soltanto per quanto qui non previsto si farà riferimento alla L.392/78 attualmente in vigore, rispetto alla quale il presente contratto è in parziale deroga, alle disposizioni del codice civile, nonché ai successivi provvedimenti legislativi in materia.

San Giovanni Teatino, li 03 settembre 2018

"il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare".

Il Locatore
SONIFARM Group s.r.l.
(L'Amministrazione Unica)

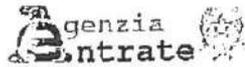
Il Conduttore

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 cod.civ. , dichiariamo di approvare espressamente gli articoli di seguito indicati: Art. 2 (Oggetto); Art.3 (dichiarazioni del Locatore) Art. 4 Durata del contratto e canone di locazione); Art. 5 (Immissione in possesso e recesso); Art. 9 (clausola risolutiva espressa); Art. 13 (Norme finali); Art. 14 (Foro Competente);

San Giovanni Teatino, li 03 settembre 2018

Il Locatore
SONIFARM Group s.r.l.
(L'Amministrazione Unica)

Il Conduttore



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 25/09/2018 alle ore 18:51 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 18092518513324407 il file
RLI1200000006421542

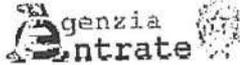
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : DMIFMN53E65H320F
cognome e nome : DI MOIA PILOMENA

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 99,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 25/09/2018



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PESCARA
Codice Identificativo del contratto TAU18T00769600CSJ

In data 25/09/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 18092518513324407 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01268000682 e trasmessa da
DI MOIA FILOMENA

Il contratto e' stato registrato il 25/09/2018 al n. 007696-serie 3T
e codice identificativo TAU18T00769600CSJ.

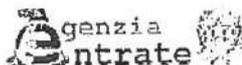
DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : TOSTO
Durata dal 03/09/2018 al 02/09/2024 Data di stipula 03/09/2018
Importo del canone 2.400,00 n.pagine 7 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001_01268000682 A_001_TSTDTL58C62D969G B_
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 2950,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO Prov. PE
Ubicato nel comune di MONTESILVANO
VIA SAN DOMENICO 16

Li, 25/09/2018



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 18092518513324407

NOME DEL FILE : RLI12000000006421542

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	01268000682	-----

Contratto di locazione di immobile strumentale per uso diverso da abitazione

tra

- 1) SODIFARM GROUP SRL (P.IVA 01268000682), con sede legale in SAN GIOVANNI TEATINO alla via Adige n. 5, in persona del legale rappresentante pro tempore Marisa Beltempo (C.F. BLTMRS49E59I376X), nata a San Valentino in Abruzzo Citeriore il 19/05/1949 e domiciliata per la carica presso la sede della società, di seguito indicata come «Locatore»;

E

- 2) COLLERUOLI BARBARA (C.F. CLLBBR73B44G482V P.IVA 02109660684), nata a PESCARA il 05/02/1973 e residente in PESCARA in Via Emilio Antico 18 di seguito indicata come «Conduttore»;

tutte insieme di seguito anche semplicemente Parti

premessato che

- A) il "Locatore" è proprietario di uno studio medico sito in Montesilvano, alla Via San Domenico 16, individuato al N.C.E.U. del comune di Montesilvano, foglio 3 particella n. 118 sub 18 zona 1 cat A10. L'immobile è composto da n. 5 stanze, oltre la sala d'attesa e la segreteria.
- B) il "Conduttore" ha già concretamente reso manifesta la propria decisione di ottenere in locazione dalla sunnominata controparte contraente n. 1 stanza dello studio medico di cui al precedente punto A) delle premesse e meglio identificate nella allegata Piantina "Allegato n. 1", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- C) le "Parti" dichiarano che tutti gli articoli, le premesse e gli allegati del presente contratto sono stati oggetto di trattativa e predisposti congiuntamente e di comune accordo; le "Parti" dichiarano, altresì, che qualsiasi trattativa relativa al presente contratto è stata condotta direttamente da ciascuna di esse, con l'assistenza dei rispettivi consulenti, senza l'intervento di alcun soggetto che, a qualsiasi ragione o titolo, possa dedurre di avere svolto alcuna attività di mediazione; le "Parti" dichiarano, inoltre, che ciascuna di esse terrà a proprio esclusivo carico i costi relativi ai rispettivi consulenti e/o tecnici

**tutto ciò premesso e considerato
si conviene e stipula quanto segue**

Articolo 1

Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati del presente contratto ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed hanno valore di patto e, comunque, ricognitivo di quanto dichiarato o espresso; essi, pertanto, varranno a dirimere eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente accordo.

Articolo 2

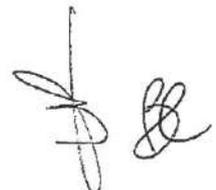
Oggetto del contratto

2.1 Il "Locatore" concede in locazione al "Conduttore" n. 1 stanza facente parte dello studio medico sito in Montesilvano (PE), alla Via San Domenico 16, e meglio identificato ai punti n. A-B) delle premesse e nella piantina allegata "all. n. 1".

2.2 La locazione comprende anche il diritto da parte del Conduttore di utilizzare le parti comuni dello studio medico oggetto della presente locazione e, nello specifico, la sala d'attesa e la segreteria.

2.3 La locazione sarà, altresì, comprensiva dei beni mobili presenti all'interno del bene locato, costituenti l'intero arredamento presente nelle stanze oggetto della locazione, relativamente alle quali graverà sul Conduttore ogni obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria, essendo detti beni destinati all'esercizio dell'attività medica da esercitarsi.

2.4 Il locatore si riserva la facoltà di locare le restanti n. 4 stanze presenti nello studio medico a Conduttori scelti a suo insindacabile giudizio e svolgenti attività compatibile a quella esercitata dal presente Conduttore, dichiarandosi sin da ora quest'ultimo edotto circa le intenzioni della locatrice.



Articolo 3

Dichiarazioni del "Locatore"

3.1 Il "Locatore" dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità dell'immobile e che esso non è gravato da vincoli ed oneri di qualsiasi genere.

3.2 Il "Locatore" dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto le prescritte concessioni e licenze.

Articolo 4

Durata del contratto e canone della locazione

4.1 La locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto secondo quanto stabilito dalla disciplina di riferimento.

4.2 La locazione si intenderà rinnovata automaticamente qualora alla scadenza del sesto anno, e così di volta in volta, il contratto di locazione non sia stato preventivamente disdettato mediante lettera raccomandata A/R da comunicarsi da una parte all'altra almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

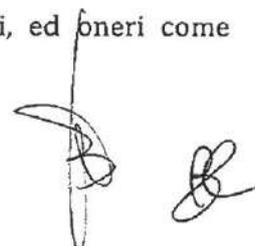
4.3 Il canone di locazione annuo è pari a € 2400,00 (duemilaquattrocento/00) oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 200,00 (duecento/00) oltre IVA ciascuna, per l'intera durata del contratto.

4.4. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le "Parti" convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del "Locatore", nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 5

Immissione in possesso e recesso

5.1 Dalla data di inizio della locazione decorreranno i diritti, obbligazioni, ed oneri come disciplinati nel presente contratto e nella normativa vigente.



5.2 Il "Conduttore" ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, L. 392/1978.

Articolo 6

Modifiche ed addizioni

6.1 Ogni modifica ed addizione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali non potrà essere eseguita dal "Conduttore", in assenza del preventivo consenso scritto del "Locatore".

6.2 Tutte le migliorie, addizioni e innovazioni apportate dal "Conduttore", ove non espressamente autorizzate per iscritto dal "Locatore", dovranno essere rimosse, prima della riconsegna dell'immobile, a qualsiasi causa dovuta, a cura e spese dei "Conduttore", fatta salva la facoltà del "Locatore" di ritenerle. In ogni caso il "Conduttore", prima o dopo la scadenza contrattuale, non potrà pretendere indennizzi o compensi per le eventuali migliorie, addizioni e innovazioni apportate.

Articolo 7

Destinazione d'uso dell'immobile

7.1 L'immobile si concede per il solo uso dell'attività di studio medico, con divieto di mutarne la destinazione d'uso.

7.2 E' onere del "Conduttore" procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative. All'uopo il "Locatore" si impegna a prestare ogni necessario assenso per trasferimenti e rilasci di autorizzazioni.

Articolo 8

Oneri di manutenzione ed obblighi dei "Conduttore"

8.1 Il "Conduttore" è considerato custode dell'immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

8.2 Sono a carico del "Conduttore" le spese di riparazione e di piccola manutenzione (ed espressamente a titolo esemplificativo e non esaustivo agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari,



alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, soffitti ed infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento, etc.), nonché tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile locato.

8.3 In caso di mancata esecuzione delle opere da parte del "Conduttore", il "Locatore" avrà facoltà di provvedervi direttamente e di richiederle al "Conduttore".

8.4 Il "Conduttore" si obbliga ad osservare ed a far osservare dai dipendenti ed utenti le previsioni di cui al presente contratto.

8.5 Il "Locatore" è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

8.6. Il "Conduttore" non dovrà corrispondere le spese delle utenze in quanto già comprese nel canone di locazione.

Articolo 9

Clausola risolutiva espressa

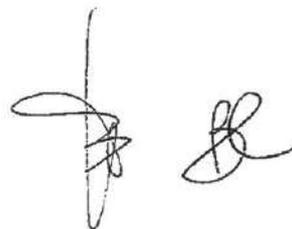
9.1 Le "Parti" espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del "Conduttore" sono, considerati gravi e colpevoli e faculteranno il "Locatore" a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- il mancato pagamento di un numero di almeno due rate mensili consecutive del canone nei modi e termini di cui al precedente articolo 4.

9.2 Le "Parti" espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del "Locatore" sono considerati gravi e colpevoli e faculteranno il "Conduttore" a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- la mancata o incompleta veridicità e/o modifica, anche se successiva alla sottoscrizione del presente contratto, di tutto quanto descritto, dichiarato e garantito dal "Locatore" nell'articolo 3 (tre) del presente contratto.

Articolo 10



Riconsegna dei beni

Il "Conduttore", al termine del rapporto di locazione, anche in caso di risoluzione anticipata o recesso, riconsegnerà i beni locati nello stato nei quali li ha ricevuti, fatto salvo il normale degrado derivante dall'uso consentito.

Articolo 11

Comunicazioni

11.1 Tutte le comunicazioni e le richieste collegate al presente contratto dovranno essere formalizzate per iscritto e inviate a mezzo di raccomandata a/r o raccomandata a mani, facoltativamente preceduta da trasmissione a mezzo fax e /o email. Varrà in ogni caso la data di ricezione.

11.2 Qualsiasi comunicazione si riterrà validamente effettuata se indirizzata Come segue:

- per il "Locatore":

presso la sede sociale.

- per il "Conduttore":

presso il locale dello studio medico oggetto della presente locazione.

Articolo 12

Spese e tributi

12.1 le spese per la registrazione iniziale e quelle successive sono a carico per metà ciascuno dei contraenti ciascuno dei contraenti.

12.2 Trattandosi di immobile strumentale, il "Locatore" dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA, ai sensi e per gli effetti del n. 8 dell'articolo 10 DPR 633/1972.

Articolo 13

Norme finali



13.1 Il presente accordo potrà essere modificato, in tutto o in parte, solo a mezzo di espresso accordo scritto sottoscritto dalle "Parti".

13.2 Qualunque eventuale tolleranza anche reiterata di inadempimenti, anche parziali, delle obbligazioni derivanti dal presente contratto non potrà essere interpretata quale tacita abrogazione o modifica dei patti. 13.3 I termini e le condizioni pattuiti nel presente contratto, completo delle premesse e degli allegati, costituiscono l'accordo integrale tra le "Parti" e sostituiscono ogni eventuale precedente pattuizione

Articolo 14

Foro competente

Ogni eventuale controversia relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del contratto, verrà demandata alla competenza esclusiva del Tribunale di Pescara.

Articolo 15

Legge Applicabile

Soltanto per quanto qui non previsto si farà riferimento alla L.392/78 attualmente in vigore, rispetto alla quale il presente contratto è in parziale deroga, alle disposizioni del codice civile, nonché ai successivi provvedimenti legislativi in materia.

San Giovanni Teatino, li 02/11/2022

SODIFARM Group s.r.l.
Via Arige,
66020 S. GIOVANNI TEATINO (CH)
P. IVA e C.F. 01268000682

Il Locatore

Il Conduttore

B G Coleu

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 cod.civ., dichiariamo di approvare espressamente gli articoli di seguito indicati: Art. 2 (Oggetto); Art.3 (dichiarazioni del Locatore) Art. 4 Durata del contratto e canone di locazione); Art. 5 (Immissione in possesso e recesso); Art. 9 (clausola risolutiva espressa); Art. 13 (Norme finali); Art. 14 (Foro Competente);

San Giovanni Teatino, li 02/11/2022

Il Locatore

Il Conduttore

SODIFARM Group s.r.l.
Via Arige, 5
66020 S. GIOVANNI TEATINO (CH)
P. IVA e C.F. 01268000682

B a G Coleu

PISNO PRIMO STUDIO MEDICO
MONTESILVANO - 1 SCALA

Contratto di locazione di immobile strumentale per uso diverso da abitazione

tra

"New Bridge Srl", corrente in San Giovanni Teatino, alla Via Adige n.5, C.F. e P.I. 01268000682, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Dr Piracci Mauro, di seguito per brevità denominata "*Locatore*";

e

"Dr. Dionisio Valente", nato a Pescara il 27 agosto 1952 e residente in Montesilvano, alla Via G.D'Annunzio n.70, ccd. fisc. VLNDNS52M27G482G, di seguito per brevità denominato "*Conduttore*";

La "New Bridge Srl" e Il "Dr. Dionisio Valente" sono denominate, nel prosieguo del presente atto per semplicità, anche "*Parti*" quando si intende fare riferimento ad entrambe senza alcuna distinzione

premesso che

- A) il "*Locatore*" è proprietario di uno studio medico sito in Montesilvano, alla Via San Domenico 16, individuato al N.C.E.U. del comune di Montesilvano, foglio 3 particella n. 118 sub 18zona 1cat 10. L'immobile è composto da n. 5 stanze, oltre la sala d'attesa e la segreteria.
- B) i "*Conduttore*" hanno già concretamente reso manifesta la propria decisione di ottenere in locazione dalla sunnominata controparte contraente n. 1 stanza dello studio medico di cui al precedente punto A) delle premesse e meglio identificate nella allegata Piantina "Allegato n. 1", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- C) le "*Parti*" dichiarano che tutti gli articoli, le premesse e gli allegati del presente contratto sono stati oggetto di trattativa e predisposti congiuntamente e di comune accordo; le

"Parti" dichiarano, altresì, che qualsiasi trattativa relativa al presente contratto è stata condotta direttamente da ciascuna di esse, con l'assistenza dei rispettivi consulenti, senza l'intervento di alcun soggetto che, a qualsiasi ragione o titolo, possa dedurre di avere svolto alcuna attività di mediazione; le "Parti" dichiarano, inoltre, che ciascuna di esse terrà a proprio esclusivo carico i costi relativi ai rispettivi consulenti e/o tecnici

**tutto ciò premesso e considerato
si conviene e stipula quanto segue**

Articolo 1

Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati del presente contratto ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed hanno valore di patto e, comunque, ricognitivo di quanto dichiarato o espresso; essi, pertanto, varranno a dirimere eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente accordo.

Articolo 2

Oggetto del contratto

2.1 Il "Locatore" concede in locazione al "Conduttore" n. 1 stanza facente parte dello studio medico sito in Montesilvano (PE), alla Via San Domenico 16, e meglio identificato ai punti n. A-B) delle premesse e nella piantina allegata "all. n. 1".

2.2 La locazione comprende anche il diritto da parte del Conduttore di utilizzare le parti comuni dello studio medico oggetto della presente locazione e, nello specifico, la sala d'attesa e la segreteria.

2.3 La locazione sarà, altresì, comprensiva dei beni mobili presenti all'interno del bene locato, costituenti l'intero arredamento presente nelle stanze oggetto della locazione, relativamente alle quali graverà sul Conduttore ogni obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria, essendo detti beni destinati all'esercizio dell'attività medica da esercitarsi.

2.4 Il locatore si riserva la facoltà di locare le restanti n. 4 stanze presenti nello studio medico a Conduttore scelti a suo insindacabile giudizio e svolgenti attività compatibile a quella

esercitata dai presenti Conduttore, dichiarandosi sin da ora quest'ultimi edotti circa le intenzioni della locatrice.

Articolo 3

Dichiarazioni del "Locatore"

3.1 Il "Locatore" dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità dell'immobile e che esso non è gravato da vincoli ed oneri di qualsiasi genere.

3.2 Il "Locatore" dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto le prescritte concessioni e licenze.

Articolo 4

Durata del contratto e canone della locazione

4.1 La locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto secondo quanto stabilito dalla disciplina di riferimento.

4.2 La locazione si intenderà rinnovata automaticamente qualora alla scadenza del sesto anno, e così di volta in volta, il contratto di locazione non sia stato preventivamente disdetto mediante lettera raccomandata A/R da comunicarsi da una parte all'altra almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

4.3 Il canone di locazione annuo è pari a € 2400,00 (duemilaquattro/00) oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 200,00 (duecento/00) oltre IVA ciascuna, per l'intera durata del contratto.

4.4. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le "Parti" convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del "Locatore", nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 5

Immissione in possesso e recesso

5.1 Dalla data di inizio della locazione decorreranno i diritti, obbligazioni, ed oneri come disciplinati nel presente contratto e nella normativa vigente.

5.2 Il "Conduttore" hanno facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, L. 392/1978.

Articolo 6

Modifiche ed addizioni

6.1 Ogni modifica ed addizione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali non potrà essere eseguita dai "Conduttore", in assenza del preventivo consenso scritto del "Locatore".

6.2 Tutte le migliorie, addizioni e innovazioni apportate dai "Conduttore", ove non espressamente autorizzate per iscritto dal "Locatore", dovranno essere rimosse, prima della riconsegna dell'immobile, a qualsiasi causa dovuta, a cura e spese dei "Conduttore", fatta salva la facoltà del "Locatore" di ritenerle. In ogni caso il "Conduttore", prima o dopo la scadenza contrattuale, non potrà pretendere indennizzi o compensi per le eventuali migliorie, addizioni e innovazioni apportate.

Articolo 7

Destinazione d'uso dell'immobile

7.1 L'immobile si concede per il solo uso dell'attività di studio medico, con divieto di mutarne la destinazione d'uso.

7.2 E' onere dei "Conduttore" procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative. All'uopo il "Locatore" si impegna a prestare ogni necessario assenso per trasferimenti e rilasci di autorizzazioni.

Articolo 8

Oneri di manutenzione ed obblighi dei "Conduttore"

8.1 Il "Conduttore" sono considerati custodi dell'immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

8.2 Sono a carico del "Conduttore" le spese di riparazione e di piccola manutenzione (ed espressamente a titolo esemplificativo e non esaustivo agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, soffitti ed infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento, etc.), nonché tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile locato.

8.3 In caso di mancata esecuzione delle opere da parte del "Conduttore", il "Locatore" avrà facoltà di provvedervi direttamente e di richiederle al "Conduttore".

8.4 Il "Conduttore" si obbliga ad osservare ed a far osservare dai dipendenti ed utenti le previsioni di cui al presente contratto

8.5 Il "Locatore" è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

8.6. Il "Conduttore" non dovrà corrispondere le spese delle utenze in quanto già comprese nel canone di locazione.

Articolo 9

Clausola risolutiva espressa

9.1 Le "Parti" espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del "Conduttore" sono considerati gravi e colpevoli e faculteranno il "Locatore" a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- il mancato pagamento di un numero di almeno due rate mensili consecutive del canone nei modi e termini di cui al precedente articolo 4.

9.2 Le "Parti" espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del "Locatore" sono considerati gravi e colpevoli e faculteranno il "Conduttore" a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- la mancata o incompleta veridicità e/o modifica, anche se successiva alla sottoscrizione del presente contratto, di tutto quanto descritto, dichiarato e garantito dal "Locatore" nell'articolo 3 (tre) del presente contratto.

Articolo 10

Riconsegna dei beni

Il "Conduttore", al termine del rapporto di locazione, anche in caso di risoluzione anticipata o recesso, riconsegnerà i beni locati nello stato nei quali li ha ricevuti, fatto salvo il normale degrado derivante dall'uso consentito.

Articolo 11

Comunicazioni

11.1 Tutte le comunicazioni e le richieste collegate al presente contratto dovranno essere formalizzate per iscritto e inviate a mezzo di raccomandata a/r o raccomandata a mani, facoltativamente preceduta da trasmissione a mezzo fax. Varrà in ogni caso la data di ricezione.

11.2 Qualsiasi comunicazione si riterrà validamente effettuata se indirizzata come segue:

- per il "Locatore":

presso la sede sociale.

- per il "Conduttore":

presso il locale dello studio medico oggetto della presente locazione.

Articolo 12

Spese e tributi

12.1 Le spese per la registrazione iniziale e quelle successive sono a carico per metà per ciascuno dei contraenti.

12.2 Trattandosi di immobile strumentale, il "Locatore" dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA, ai sensi e per gli effetti del n. 8 dell'articolo 10 DPR 633/1972.

Articolo 13

Norme finali

13.1 Il presente accordo potrà essere modificato, in tutto o in parte, solo a mezzo di espresso accordo scritto sottoscritto dalle "Parti".

13.2 Qualunque eventuale tolleranza anche reiterata di inadempimenti, anche parziali, delle obbligazioni derivanti dal presente contratto non potrà essere interpretata quale tacita abrogazione o modifica dei patti.

13.3 I termini e le condizioni pattuiti nel presente contratto, completo delle premesse e degli allegati, costituiscono l'accordo integrale tra le "Parti" e sostituiscono ogni eventuale precedente pattuizione

Articolo 14

Foro competente

Ogni eventuale controversia relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del contratto, verrà demandata alla competenza esclusiva del Tribunale di Pescara.

Articolo 15

Legge Applicabile

Soltanto per quanto qui non previsto si farà riferimento alla L. 392/1978 attualmente in vigore, rispetto alla quale il presente contratto è in parziale deroga, alle disposizioni del codice civile, nonché ai successivi provvedimenti legislativi in materia.

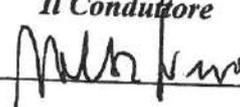
Pescara, 18 novembre 2013

L.C.S.

Il locatore
NEW BRIDGE S.r.l.
L'Amministratore



Il Conduttore



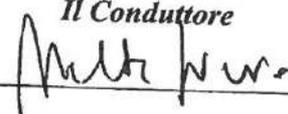
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1341 cod.civ., dichiariamo di approvare specificamente gli articoli: 2 (Oggetto del contratto); 3 (dichiarazioni del locatore); 4 (durata del contratto e canone di locazione); 5 (immissione in possesso e recesso); 9 (clausola risolutiva espressa); 13 (norme finali).; 14 (Foro competente).

L.C.S.

Il locatore
NEW BRIDGE S.r.l.
L'Amministratore

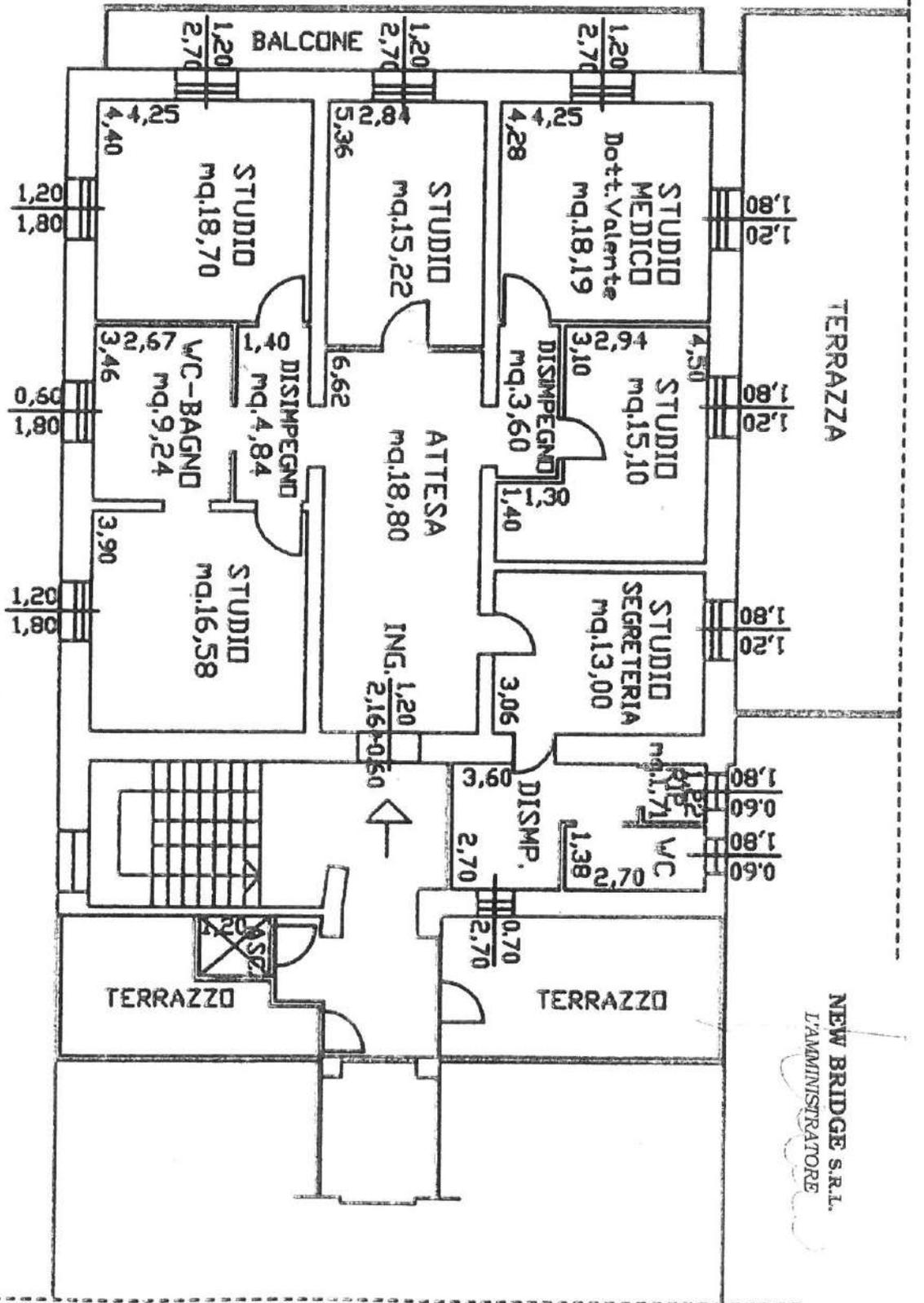


Il Conduttore



Pescara, 18 novembre 2013

PIANO PRIMO H.3.55

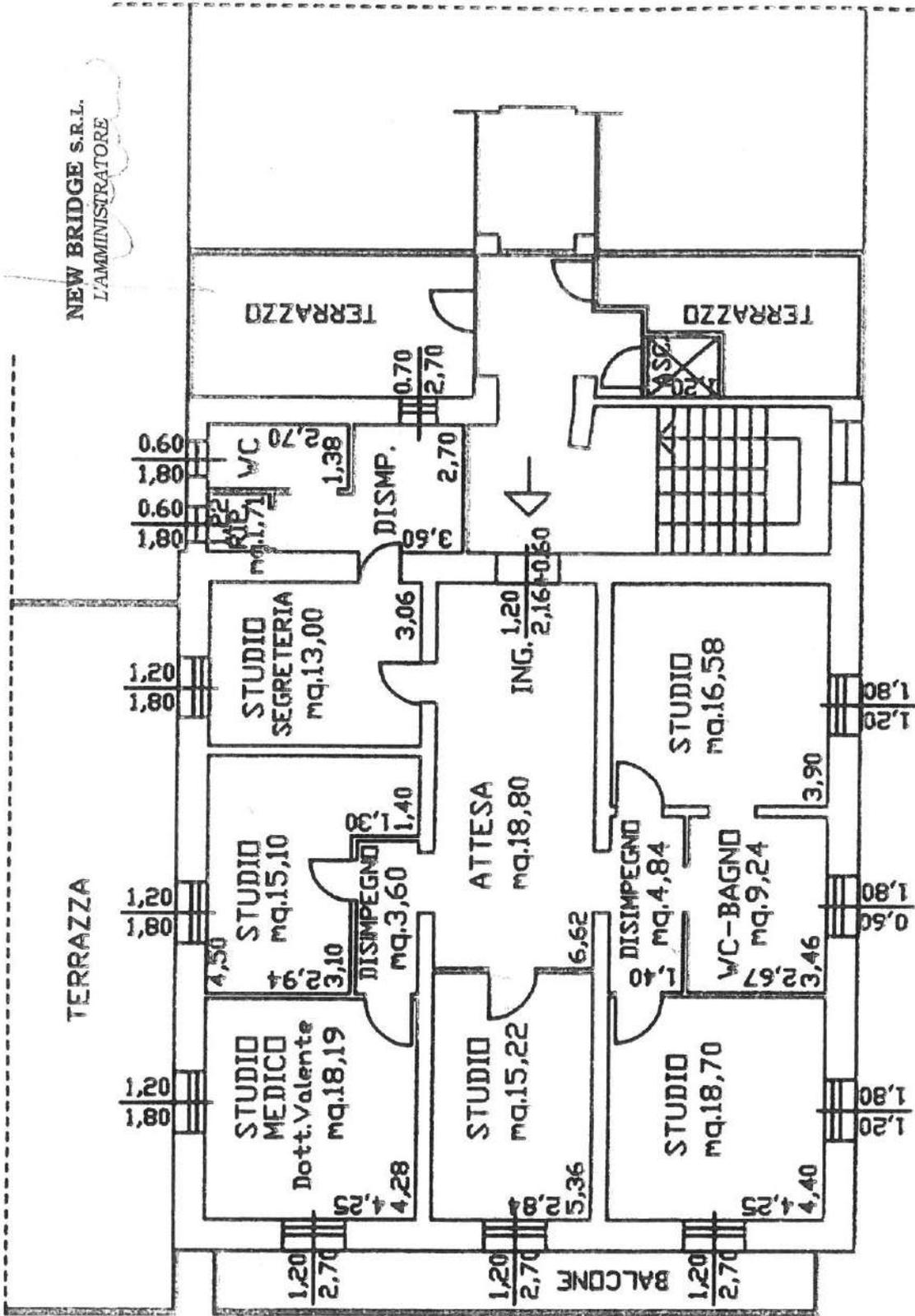


TERRAZZA

NEW BRIDGE S.R.L.
L'AMMINISTRATORE



NEW BRIDGE S.R.L.
L'AMMINISTRATORE



PIANO PRIMO H.3.55

Contratto di locazione di immobile strumentale per uso diverso da abitazione

tra

- 1) SODIFARM GROUP SRL (P.IVA 01268000682), con sede legale in SAN GIOVANNI TEATINO alla via Adige n. 5, in persona del legale rappresentante pro tempore Marisa Beltempo (C.F. BLTMRS49E59I376X), nata a San Valentino in Abruzzo Citeriore il 19/05/1949 e domiciliata per la carica presso la sede della società, di seguito indicata come «Locatore»;

E

- 2) DI MARCO TERESA (C.F. DMRTRS91M50A488Y P.IVA 02276410681), nato a ATRI(TE) il 10/08/1991 e residente in MONTESILVANO in Via Dante Alighieri 39 di seguito indicata come «Conduttore»;

tutte insieme di seguito anche semplicemente Parti

premesso che

- A) il "Locatore " è proprietario di uno studio medico sito in Montesilvano, alla Via San Domenico 16, individuato al N.C.E.U. del comune di Montesilvano , foglio 3 particella n. 118 sub 18zona 1cat A10. L'immobile è composto da n. 5 stanze, oltre la sala d'attesa e la segreteria.
- B) il "Conduttore" ha già concretamente reso manifesta la propria decisione di ottenere in locazione dalla sunnominata controparte contraente n. 1 stanza dello studio medico di cui al precedente punto A) delle premesse e meglio identificate nella allegata Piantina "Allegato n. 1", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- C) le "Parti" dichiarano che tutti gli articoli, le premesse e gli allegati del presente contratto sono stati oggetto di trattativa e predisposti congiuntamente e di comune accordo; le "Parti" dichiarano, altresì, che qualsiasi trattativa relativa al presente contratto è stata condotta direttamente da ciascuna di esse, con l'assistenza dei rispettivi consulenti, senza l'intervento di alcun soggetto che, a qualsiasi ragione o titolo, possa dedurre di avere svolto alcuna attività di mediazione; le "Parti" dichiarano, inoltre, che ciascuna di esse terrà a proprio esclusivo carico i costi relativi ai rispettivi consulenti e/o tecnici

**tutto ciò premesso e considerato
si conviene e stipula quanto segue**

Articolo 1

Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati del presente contratto ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed hanno valore di patto e, comunque, ricognitivo di quanto dichiarato o espresso; essi, pertanto, varranno a dirimere eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente accordo.

Articolo 2

Oggetto del contratto

2.1 Il "Locatore" concede in locazione al "Conduttore" n. 1 stanza facente parte dello studio medico sito in Montesilvano (PE), alla Via San Domenico 16, e meglio identificato ai punti n. A-B) delle premesse e nella piantina allegata "all. n. 1".

2.2 La locazione comprende anche il diritto da parte del Conduttore di utilizzare le parti comuni dello studio medico oggetto della presente locazione e, nello specifico, la sala d'attesa e la segreteria.

2.3 La locazione sarà, altresì, comprensiva dei beni mobili presenti all'interno del bene locato, costituenti l'intero arredamento presente nelle stanze oggetto della locazione, relativa mente alle quali graverà sul Conduttore ogni obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria, essendo detti beni destinati all'esercizio dell'attività medica da esercitarsi.

2.4 Il locatore si riserva la facoltà di locare le restanti n. 4 stanze presenti nello studio medico a Conduttori scelti a suo insindacabile giudizio e svolgenti attività compatibile a quella esercitata dal presente Conduttore, dichiarandosi sin da ora quest'ultimo edotto circa le intenzioni della locatrice.



Articolo 3

Dichiarazioni del "Locatore"

3.1 Il "Locatore" dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità dell'immobile e che esso non è gravato da vincoli ed oneri di qualsiasi genere.

3.2 Il "Locatore" dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto le prescritte concessioni e licenze.

Articolo 4

Durata del contratto e canone della locazione

4.1 La locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto secondo quanto stabilito dalla disciplina di riferimento.

4.2 La locazione si intenderà rinnovata automaticamente qualora alla scadenza del sesto anno, e così di volta in volta, il contratto di locazione non sia stato preventivamente disdettato mediante lettera raccomandata A/R da comunicarsi da una parte all'altra almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

4.3 Il canone di locazione annuo è pari a € 2400,00 (duemilaquattrocento/00) oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 200,00 (duecento/00) oltre IVA ciascuna, per l'intera durata del contratto.

4.4. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le "Parti" convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del "Locatore", nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 5

Immissione in possesso e recesso

5.1 Dalla data di inizio della locazione decorreranno i diritti, obbligazioni, ed oneri come disciplinati nel presente contratto e nella normativa vigente.



5.2 Il "Conduttore" ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, L. 392/1978.

Articolo 6

Modifiche ed addizioni

6.1 Ogni modifica ed addizione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali non potrà essere eseguita dal "Conduttore", in assenza del preventivo consenso scritto del "Locatore".

6.2 Tutte le migliorie, addizioni e innovazioni apportate dal "Conduttore", ove non espressamente autorizzate per iscritto dal "Locatore", dovranno essere rimosse, prima della riconsegna dell'immobile, a qualsiasi causa dovuta, a cura e spese del "Conduttore", fatta salva la facoltà del "Locatore" di ritenerle. In ogni caso il "Conduttore", prima o dopo la scadenza contrattuale, non potrà pretendere indennizzi o compensi per le eventuali migliorie, addizioni e innovazioni apportate.

Articolo 7

Destinazione d'uso dell'immobile

7.1 L'immobile si concede per il solo uso dell'attività di studio medico, con divieto di mutarne la destinazione d'uso.

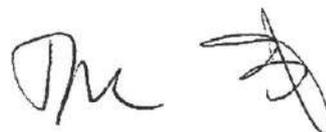
7.2 E' onere del "Conduttore" procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative. All'uopo il "Locatore" si impegna a prestare ogni necessario assenso per trasferimenti e rilasci di autorizzazioni.

Articolo 8

Oneri di manutenzione ed obblighi del "Conduttore"

8.1 Il "Conduttore" è considerato custode dell'immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

8.2 Sono a carico del "Conduttore" le spese di riparazione e di piccola manutenzione (ed espressamente a titolo esemplificativo e non esaustivo agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari,



alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, soffitti ed infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento, etc.), nonché tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile locato.

8.3 In caso di mancata esecuzione delle opere da parte del "Conduttore", il "Locatore" avrà facoltà di provvedervi direttamente e di richiederle al "Conduttore".

8.4 Il "Conduttore" si obbliga ad osservare ed a far osservare dai dipendenti ed utenti le previsioni di cui al presente contratto.

8.5 Il "Locatore" è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

8.6. Il "Conduttore" non dovrà corrispondere le spese delle utenze in quanto già comprese nel canone di locazione.

Articolo 9

Clausola risolutiva espressa

9.1 Le "Parti" espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del "Conduttore" sono, considerati gravi e colpevoli e faculteranno il "Locatore" a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- il mancato pagamento di un numero di almeno due rate mensili consecutive del canone nei modi e termini di cui al precedente articolo 4.

9.2 Le "Parti" espressamente stabiliscono che i seguenti inadempimenti del "Locatore" sono considerati gravi e colpevoli e faculteranno il "Conduttore" a richiedere la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie e stragiudiziarie:

- la mancata o incompleta veridicità e/o modifica, anche se successiva alla sottoscrizione del presente contratto, di tutto quanto descritto, dichiarato e garantito dal "Locatore" nell'articolo 3 (tre) del presente contratto.

Articolo 10



Riconsegna dei beni

Il "Conduttore", al termine del rapporto di locazione, anche in caso di risoluzione anticipata o recesso, riconsegnerà i beni locati nello stato nei quali li ha ricevuti, fatto salvo il normale degrado derivante dall'uso consentito.

Articolo 11

Comunicazioni

11.1 Tutte le comunicazioni e le richieste collegate al presente contratto dovranno essere formalizzate per iscritto e inviate a mezzo di raccomandata a/r o raccomandata a mani, facoltativamente preceduta da trasmissione a mezzo fax e /o email. Varrà in ogni caso la data di ricezione.

11.2 Qualsiasi comunicazione si riterrà validamente effettuata se indirizzata Come segue:

- per il "Locatore":

presso la sede sociale.

- per il "Conduttore":

presso il locale dello studio medico oggetto della presente locazione.

Articolo 12

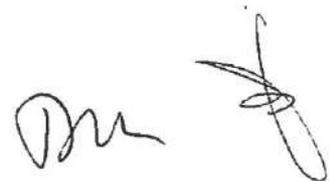
Spese e tributi

12.1 le spese per la registrazione iniziale e quelle successive sono a carico per metà ciascuno dei contraenti ciascuno dei contraenti.

12.2 Trattandosi di immobile strumentale, il "Locatore" dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA, ai sensi e per gli effetti del n. 8 dell'articolo 10 DPR 633/1972.

Articolo 13

Norme finali



13.1 Il presente accordo potrà essere modificato, in tutto o in parte, solo a mezzo di espresso accordo scritto sottoscritto dalle "Parti".

13.2 Qualunque eventuale tolleranza anche reiterata di inadempimenti, anche parziali, delle obbligazioni derivanti dal presente contratto non potrà essere interpretata quale tacita abrogazione o modifica dei patti. 13.3 I termini e le condizioni pattuiti nel presente contratto, completo delle premesse e degli allegati, costituiscono l'accordo integrale tra le "Parti" e sostituiscono ogni eventuale precedente pattuizione

Articolo 14

Foro competente

Ogni eventuale controversia relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del contratto, verrà demandata alla competenza esclusiva del Tribunale di Pescara.

Articolo 15

Legge Applicabile

Soltanto per quanto qui non previsto si farà riferimento alla L.392/78 attualmente in vigore, rispetto alla quale il presente contratto è in parziale deroga, alle disposizioni del codice civile, nonché ai successivi provvedimenti legislativi in materia.

San Giovanni Teatino, li 02/11/2022

SODIFARM Group s.r.l.
Via Adige, 5
66020 S. GIOVANNI TEATINO (CH)
P. IVA e C.F. 01268000682
Il Locatore


Il Conduttore

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 cod.civ., dichiariamo di approvare espressamente gli articoli di seguito indicati: Art. 2 (Oggetto); Art.3 (dichiarazioni del Locatore) Art. 4 Durata del contratto e canone di locazione); Art. 5 (Immissione in possesso e recesso); Art. 9 (clausola risolutiva espressa); Art. 13 (Norme finali); Art. 14 (Foro Competente);

San Giovanni Teatino, li 02/11/2022

Il Locatore
SODIFARM Group s.r.l.
Via Adige, 5
66020 S. GIOVANNI TEATINO (CH)
P. IVA e C.F. 01268000682

Il Conduttore
