

Geom. **ALBERTO GIORGINI**

c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310  
E-mail: [albertogiorgini@hotmail.it](mailto:albertogiorgini@hotmail.it) Posta Certificata: alberto.giorgini@geopec.it

## **TRIBUNALE DI MACERATA**

PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2019 riunita alla n° 169/2018

**CREDITORI PROCEDENTI : UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E  
B.C.C. RECANATI E COLMURANO  
SOCIETA' COOPERATIVA**

**DEBITORE ESECUTATO : S.R.L.**

**FASCICOLO 4 – LOTTI N° 4-5-  
6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in  
Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5  
**C.F. Foglio 55, p.lle 1411 sub.  
26/34/44/45/46/47/48/51/52/53/58/59/62**

**ALLEGATO “F”**

**CONTRATTI AFFITTO**

Il C.T.U.  
(Geom. Alberto Giorgini)

Geom. **ALBERTO GIORGINI**

c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazona n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310  
E-mail: [albertogiorgini@hotmail.it](mailto:albertogiorgini@hotmail.it) Posta Certificata: alberto.giorgini@geopec.it

**POSTI AUTO SCOPERTI C.F.**  
**Foglio 55, p.lle 1411 sub. 44-45**

**UFFICIO C.F. Foglio 55, p.la 1411 sub.**  
**62**

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare da valere ad ogni effetto d'uso e di legge, la \_\_\_\_\_ srl, con sede legale e amministrativa in \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese presso la cancelleria del Tribunale di Macerata al n. \_\_\_\_\_, C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_, in persona del Presidente e Legale rappresentante \_\_\_\_\_, in seguito per brevità **Locatore**.

e

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_, e residente a \_\_\_\_\_, in seguito per brevità **Conduttore**.

### PREMESSO CHE

nel comune di Tolentino, Viale della Repubblica n. 14/A e 14/B, il Locatore è attualmente proprietario di porzione di immobile distinta all'Ufficio del Territorio del comune di Tolentino al Foglio n. 55, Mapp. n.1411, Sub 62: Categoria A/10 rendita 1.404,76 - Attestato di Prestazione Energetica classe E del 19/01/2015; oltre a n. 2 posti auto sub 44 e sub 45. Il Conduttore si è dichiarato disponibile a condurre in locazione per la propria attività di studio medico con contatto diretto con il pubblico, l'unità immobiliare sita in Tolentino, Viale della Repubblica, n. 14/A e 14/B, come sopra indicato e meglio descritta all'art. 2 (Oggetto) che segue; il Locatore si è dichiarato disponibile a cedere in locazione per l'attività di studio medico l'unità immobiliare richiesta, come sopra indicato; tutto ciò premesso e considerato, le Parti per loro stesse e/o propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, con la presente scrittura

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

#### ART. 1: PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### ART. 2: OGGETTO

Il Locatore, come sopra rappresentato, cede in locazione al Conduttore, il quale accetta ed assume a tale titolo, i locali siti in Tolentino, Viale della Repubblica, n. 14/A e 14/B al piano seminterrato, aventi una superficie catastale di mq 103,00, contrassegnati in rosso nella planimetria in allegato A). I locali sono ceduti in locazione nello stato di fatto e di diritto sopraindicati, noti ed accettati dal Conduttore. Le Parti espressamente convengono che tutti i lavori di sistemazione dei locali, necessari ed improrogabili per adeguarli a disposizione di legge ed espressamente richiesti da Comune, Provincia, Regione, U.S.L., Vigili del Fuoco o altri Enti competenti, saranno totalmente a carico del Conduttore limitatamente a quanto necessario per la destinazione dei locali a studio medico. Ogni altro intervento derivante da carenze strutturali o mancati adempimenti di legge sarà invece totalmente a carico del Locatore.

### **ART. 3: DURATA, RECESSO DEL CONDUTTORE**

La durata del contratto di locazione viene concordemente fissata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge n. 392/1978, in anni 6 (sei), con decorrenza dal 22/01/2015 e termine il 21/01/2021 e, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978, s'intenderà tacitamente rinnovata qualora non venga data disdetta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Il Conduttore ha la facoltà, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, della Legge n. 392/1978, di recedere anticipatamente dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della data del rilascio.

### **ART. 4: CANONE DI LOCAZIONE**

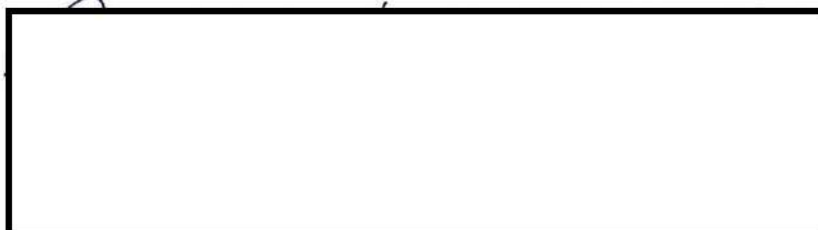
Il canone di locazione annuo è concordemente fissato in € 6.600,00 (euro seimilaseicento/00) oltre Iva di legge; in merito si precisa che la società locatrice opta per l'applicazione dell'Iva. A decorrere dal secondo anno di locazione il canone sopra indicato sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente e così ogni anno successivo per tutta la durata del contratto e i suoi taciti rinnovi. Il canone dovrà essere pagato in rate trimestrali da pagarsi il decimo giorno del primo mese di ciascun trimestre. In ogni caso tutti i pagamenti previsti dal presente articolo saranno effettuati ad iniziativa del Conduttore, con le modalità di seguito indicate, unicamente al ricevimento di regolare fattura. Nel caso di ritardata spedizione della fattura stessa, le valute di accredito potranno quindi essere rispettate unicamente entro i limiti previsti dalle disposizioni di tempo in tempo vigenti per i pagamenti interbancari. Ogni pagamento a favore del Locatore dovrà essere effettuato a mezzo di bonifico su conto corrente bancario intestato al Locatore presso filiale di Banca indicata dal Locatore.

### **ART. 5: DEPOSITO CAUZIONALE**

Il Locatore esonera il Conduttore dal versamento del deposito cauzionale.

### **ART. 6: DESTINAZIONE DEI LOCALI**

I locali si concedono ad uso studio medico con contatto diretto con il pubblico. Il Locatore assicura la conformità dell'immobile, per quanto di propria competenza, alla normativa urbanistica, edilizia e sanitaria. Inoltre il Locatore dichiara di avere accertato che i locali di cui sopra sono conformi a quanto prescrivono le norme vigenti per l'insediamento di studio medico e si impegna alla firma delle pratiche edilizie necessarie ai lavori di allestimento. In caso di necessità, il Locatore si farà carico di ogni spesa ed onere relativi al cambio di destinazione d'uso dei locali, mentre la pratica presso la competente Autorità sarà curata dal Conduttore. Poiché all'atto della firma del presente contratto le competenti Autorità non hanno ancora rilasciato la definitiva autorizzazione, le Parti convengono espressamente che qualora non venga rilasciata l'autorizzazione incondizionata all'insediamento di studio medico,



il presente contratto si intenderà inefficace e convengono inoltre fin d'ora di rinunciare reciprocamente, in tal caso, alla richiesta di danni e spese.

#### **ART. 7: SUBLOCAZIONE DEI LOCALI E CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il Conduttore potrà sublocare o cedere, anche a titolo gratuito, in tutto o in parte i locali concessi in locazione.

#### **ART. 8: MANUTENZIONI E RIPARAZIONI**

Come previsto dall'art. 1576 C.C. tutte le riparazioni necessarie al mantenimento della cosa in buono stato locativo sono a carico del Locatore eccettuate quelle di piccola manutenzione le quali sono a carico del Conduttore, trovando applicazione l'art. 1609 C.C. Per quanto concerne le riparazioni necessarie e urgenti trova applicazione l'art. 1577 C.C.

#### **ART. 9: MODIFICHE E MIGLIORIE**

È consentito al Conduttore di eseguire, a proprie spese e senza necessità di preventivo consenso scritto del Locatore, i lavori che ritenesse opportuni per la migliore sistemazione ed adattamento dei locali e le eventuali modifiche che si rendessero necessarie agli impianti esistenti. Il Locatore, a tal proposito, si impegna alla firma delle eventuali pratiche edilizie ed amministrative; in assenza di tale disponibilità, il presente contratto è da ritenersi nullo. È inoltre consentito al Conduttore di applicare sulle facciate esterne, a propria cura e spese e previa le necessarie autorizzazioni amministrative, insegne anche luminose, tabelle, cartelli e quant'altro riterrà del caso, tenendo avvisato il Locatore affinché si attivi nei confronti del Condominio per le opportune segnalazioni ed autorizzazioni. In caso di eventuali dinieghi, da parte condominiale, al rilascio di dette autorizzazioni, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto tra le Parti, senza alcun onere per il Conduttore. Al termine della locazione, per scadenza, per recesso o disdetta, il Conduttore potrà asportare quanto risulti di sua pertinenza salvo l'obbligo di riparare i muri, gli intonaci ed i serramenti eventualmente danneggiati dall'asporto.

#### **ART. 10: RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso fattone dal buon padre di famiglia. Il Conduttore riconsegnerà l'immobile rinunciando sin d'ora a qualsiasi indennizzo per le innovazioni, migliorie o addizioni eseguite. Il Locatore rinuncia per contro sin d'ora al ripristino dei locali a spese del Conduttore.

#### **ART. 11: SPESE DI REGISTRAZIONE**

La registrazione del presente contratto e le successive registrazioni saranno eseguite a cura del Locatore entro i termini di legge. Tutti i relativi oneri e spese saranno assunti dai contraenti in parti uguali. Le spese di bollo e delle marche di quietanza sono a carico del Conduttore.





**ART. 12: MODIFICAZIONI E CONTROVERSIE**

Ogni modifica al presente contratto sarà valida e potrà essere provata solo se redatta in forma scritta a mezzo di atto sottoscritto da entrambe le parti. Le clausole del presente contratto sono tutte essenziali. L'inosservanza di una sola di esse darà luogo all'immediata risoluzione del contratto senza necessità di messa in mora e di pronuncia del Giudice, con conseguenti spese, risarcimento danni ed interessi a carico totale della parte inadempiente.

**ART. 13: ALLEGATI**

Si allega alla lettera A) planimetria dell'unità immobiliare oggetto della locazione.

**ART. 14: TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione, nonché al trattamento ed archiviazione informatica e cartacea dei dati stessi (Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni).

**ART. 15: CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Conduttore prende atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica (D.lgs 192/2005). Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, Decreto Legge del 23/12/2013 n. 145, che si allega al presente contratto.

**ART. 16: RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa rinvio alle norme del Codice Civile, alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto approvato e sottoscritto fra le parti.

Pollenza, 22/01/2015

**Agencia Entrate**  
Direzione Provinciale di Pollenza  
Ufficio Territoriale di Pollenza



IL LOCATORE

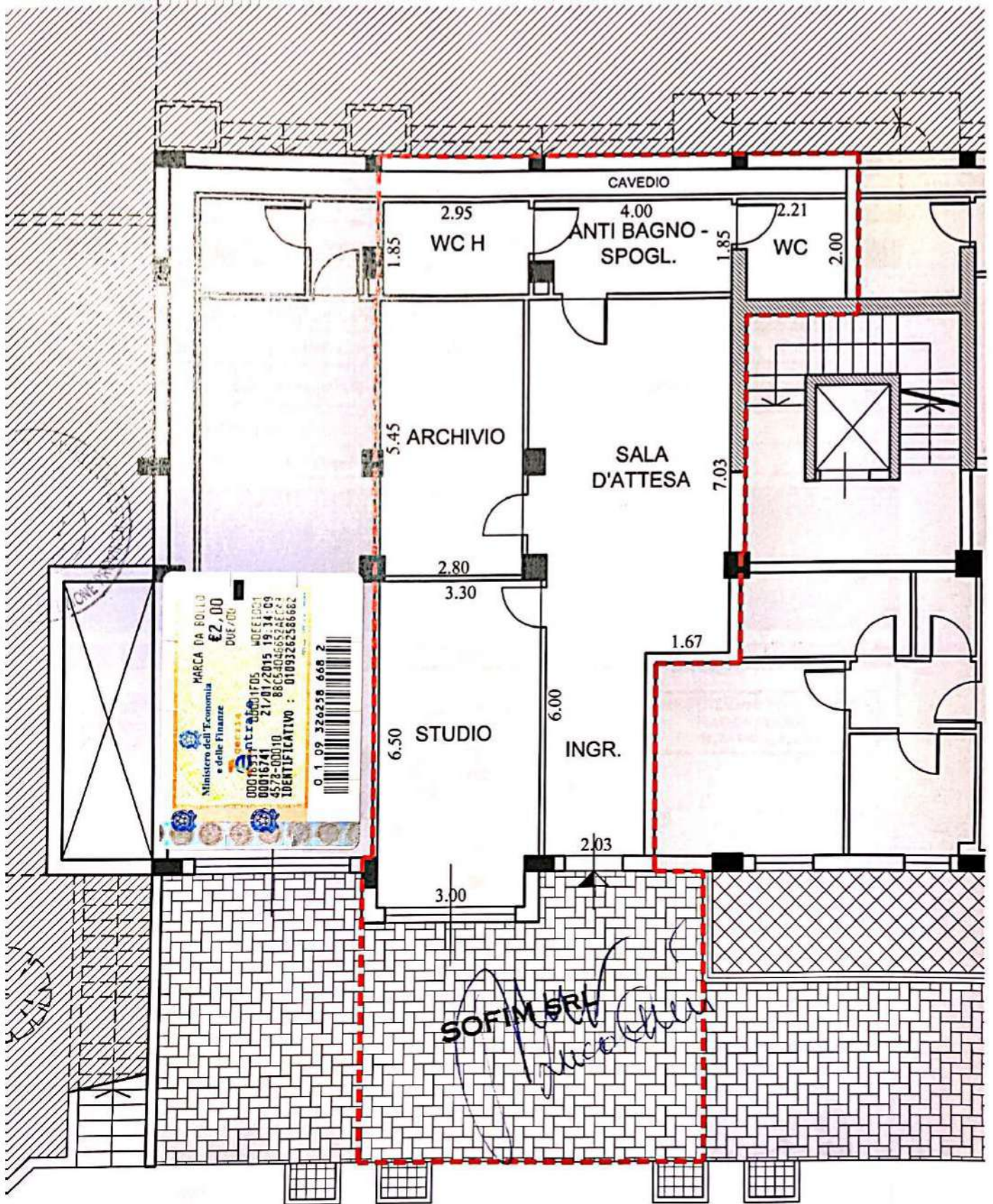
29 GEN 2015

Reg in data .....  
Al n 190...Mod. 3 T  
Esatte Sena autosette/0

IL CONDUTTORE

Imposta € 67,00  
Riscossa € .....  
Imposta € .....  
Bolli € .....  
Tot. Gen. € 67,00

“(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Giuseppe Scauda)”



UFFICIO sito in Viale della Repubblica, n. 14/a (piano seminterrato)