

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
PER IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DALL' ABITAZIONE**

TRA

**LA SIG.RA MARIA TERESA BOLLA NATA A TORINO (TO) IL 20 FEBBRAIO 1958 E
RESIDENTE IN TORINO (TO) - STRADA DEL LIONETTO N° 29 - C.F. BLL MTR 58B60
L219U
denominato PARTE LOCATRICE**

CONCEDE IN LOCAZIONE

**ALL'ORDINE FISIOTERAPISTI PIEMONTE E VALLE D'AOSTA con sede legale in Via
Giacomo Matteotti n 2 Cuneo (CN) C.F. 96103660047, qui rappresentato dal PRESIDENTE
DOTT.SSA SABRINA ALTAVILLA
di seguito denominata PARTE CONDUTTRICE**

che accetta l'immobile, ad uso ufficio, attualmente avente destinazione produttiva, ma oggetto di redazione delle pratiche necessarie per la richiesta di regolarizzazione edilizia con cambio d'uso, sia rispetto alla normativa urbanistica (PRG del Comune di Torino) che rispetto all'accatastamento, sito in **STRADA DEL LIONETTO N° 29 - TORINO**, al piano TERRA (1^f.t.) e di cui si **allega planimetria dello stato attuale.**

Estremi catastali identificativi dell'Unità immobiliare: **Porzione di fabbricato, in fase di frazionamento e di regolarizzazione edilizia con variazione di destinazione d'uso**, costituita da 3 vani, disimpegno, archivio e bagno, attualmente facente parte dell'immobile censito al Catasto edilizio urbano Fg. 1170 part. 66 Sub. 103, ZC. 2 Categoria D7. Detta porzione oggetto di codesto contratto a seguito del frazionamento che verrà perfezionato dalla parte locatrice, verrà accatastata nella configurazione attuale in categoria A10.

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

- 1) DURATA:** La durata della locazione, oggetto del presente contratto è pattuita in anni 6 (sei) con decorrenza dal **15 NOVEMBRE 2023 e scadenza 14 NOVEMBRE 2029**, tacitamente rinnovabile salvo disdetta di cui all'art.11, per altri sei anni. La parte Locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art.29 della legge n 392/78
- 2)** I locali dati in Locazione debbono essere, esclusivamente, destinati ad uso ufficio amministrativo.
- 3) CANONE:** Le Parti convengono che il canone annuo è di Euro **12.000,00** (dodicimila/00) più spese condominiali, da corrispondersi in dodici rate uguali anticipate di Euro **1.000,00** (mille/00) mensili più spese , entro il giorno 05 di ogni mese, mediante bonifico bancario presso **BANCA INTESA SAN PAOLO IBAN IT73U0306901048100000070340 CORSO FRANCIA TORINO.;** ***in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 c.c. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.***
- 4)** Le Parti convengono che il canone sia annualmente aggiornato, senza necessità di ulteriori richieste alle singole scadenze, salvo comunicazione della misura dell'aggiornamento, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT, verificatasi nell'anno precedente la data di aggiornamento. La misura dell'aggiornamento sarà del 75% della variazione ISTAT, o in quell'altra prevista per legge.
- 5)** Oltre al canone, il conduttore si assume gli oneri accessori. Per il rimborso degli oneri accessori, il conduttore verserà insieme ad ogni rata mensile del canone, l'acconto di Euro **50,00** (cinquanta/00), salvo conguaglio, a fine anno in base al consuntivo. In base allo stesso consuntivo l'acconto di cui sopra verrà annualmente e proporzionalmente aggiornato, a partire dal mese

successivo a quello della richiesta con congruaggio per i mesi precedenti. Ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quelle delle acque fognarie ecc, sono a carico della parte conduttrice.

6) La parte conduttrice prende atto dei tempi necessari per l'adeguamento normativo dell'immobile all'uso indicato in codesto contratto. In particolare, avendo visionato la configurazione dello stesso nella quale viene locato, lo ritiene idoneo alle proprie esigenze anche relativamente al rispetto della normativa per il superamento barriere architettoniche, e in merito a ciò si obbliga a manlevare e mantenere indenne la parte locatrice da qualsiasi responsabilità in ragione di eventuali inadempimenti e violazioni normative connessi all'esecuzione del presente contratto.

7) **Le parti danno atto che i locali in oggetto sono forniti di n°2 split, 3 armadi bianchi(pensile, base e colonna), mcon contatore acqua, 3 tende delle finestre, 1 televisore per telecamera e due telecamere sopra portone e n°1 Tavolo**

8) Il pagamento del fitto ed accessori non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese del conduttore, anche in caso di giudizio pendente. Qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

9) Riscaldamento : AUTONOMO.

10) Il conduttore dichiara di prendere in consegna con il ritiro della chiavi, i locali affidatigli, in normale stato locativo e adatti all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto, visto e piaciuto, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso, compresi pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizio igienico, sanitari, ed ogni altro impianto e dichiara di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto ed esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità in merito e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Ogni nuova opera eventualmente richiesta dalla legge o dalla pubblica amministrazione per rendere idonei i locali all'esercizio dell'attività per la quale sono locati sarà ad esclusivo carico del conduttore e non sono rimborsabili.

11) Il conduttore non potrà eseguire addizioni, innovazioni anche migliorative, né eseguire lavori di sorta, senza il previo consenso scritto del Locatore. Non potrà comunque pretendere indennizzi o compensi per tali opere, restando in facoltà alternativa del locatore di ritenerle in tutto o in parte o di chiedere il ripristino a spese del conduttore.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

12) Il conduttore si obbliga ad osservare o far osservare dai suoi dipendenti e collaboratori le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose.

13) Il conduttore si obbliga altresì a utilizzare il passaggio sotto la tettoia su cui affaccia l'ingresso esclusivamente per poter accedere pedonalmente agli uffici e a non consentire ad alcuno di sostarvi, sia che si tratti di dipendenti che di utenti. Inoltre, il portone deve restare sempre chiuso, anche negli orari di eventuale ricevimento del pubblico.

14) Per qualunque motivo inerente alla conservazione ed all'uso dell'immobile il locatore ha diritto di visitare o far visitare i locali da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, per motivata ragione

15) Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

16) È tassativamente vietata la sublocazione, anche parziale dell'immobile, così come il comodato del medesimo o la cessione del contratto di locazione. La violazione di qualsiasi di tali divieti comporterà la risoluzione del presente contratto.

17) Qualora una delle parti non abbia disdetto il contratto per mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale, il contratto si intenderà rinnovato per egual periodo di tempo. Alla data della cessazione del contratto il conduttore riconsegnerà i locali in buono stato locativo al locatore o a persona da lui designata. Nel semestre precedente la scadenza del contratto o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere o riaffittare l'immobile, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali nelle ore dalle 17 alle 19 di ogni giorno feriali, sotto pena di risarcimento danni. E' consentito al conduttore di recedere dal contratto con preavviso di almeno 6 (6) mesi, da comunicare con lettera raccomandata.

18) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore o di terzi in genere.

19) Qualunque modifica al presente contratto deve risultare sempre da atto scritto.

20) A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del contratto stesso anche per il caso che egli non li occupi più.

21) Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed usi locali.

22) Tutte le obbligazioni del presente contratto hanno carattere essenziale, sì che per patto espresso la violazione anche di una soltanto, dà diritto al locatore nei limiti previsti dalla legge di chiedere la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, a danno e spese di lui, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.

23) Il Conduttore versa al Locatore un deposito cauzionale, di E. 2.000,00 (duemila/00) pari a 2 mensilità del canone, non fruttifero di interesse. Tale deposito che il locatore dichiara di ricevere con la firma del contratto, non potrà essere dal conduttore imputabile né a canone né agli oneri accessori né ad altro titolo e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile, e fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi assunti da parte del conduttore.

24) Il Conduttore versa contestualmente alla firma del contratto Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) più Euro 75,00 (settantacinque/00) saldo anno 2023 e Euro 6.000,00 (seimila/00) più Euro 300,00 (trecento/00) da Gennaio a Giugno 2024.

25) Le convenzioni qui sottoscritte non precludono al proprietario la possibilità di pretendere in ogni momento del contratto la applicazione di norma di legge più favorevoli, relative all'ammontare e all'aggiornamento del canone, emanate durante la vigilanza del contratto.

26) Le eventuali opere di ristrutturazione e/o messa a norma eseguite dal conduttore, all'interno dei locali, resteranno acquisite gratuitamente a favore del locatore al termine del contratto di locazione e, nulla verrà riconosciuto a nessun titolo e/o ragione al conduttore.

27) Le parti convengono espressamente che nessuna indennità sarà corrisposta al conduttore alla scadenza del rapporto locatizio.

28) Le spese di registro della presente scrittura, adeguamenti, aggiornamenti e rinnovazioni sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Le spese di bollo e quietanza sono a carico del conduttore.

29) Al presente contratto viene consegnata l'APE alla Parte Conduttrice, A.P.E. N° _____

30) Privacy: (ai sensi del Regolamento UE 2016/679 ed al D.Lgs 196/2003). Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personale in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di Locazione Legge 31 dicembre 1996, n 675.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. dichiaro di aver letto e di approvare tutti gli articoli del presente contratto e le Parti Approvano Specificamente i seguenti articoli: (Aggiornamento canone) (Oneri e Accessori) (Riscaldamento) (Deposito Cauzionale) (Integrazione Canone) (Responsabilità) (Visite) (Modifiche) (Privacy)

TORINO, li

IL LOCATORE

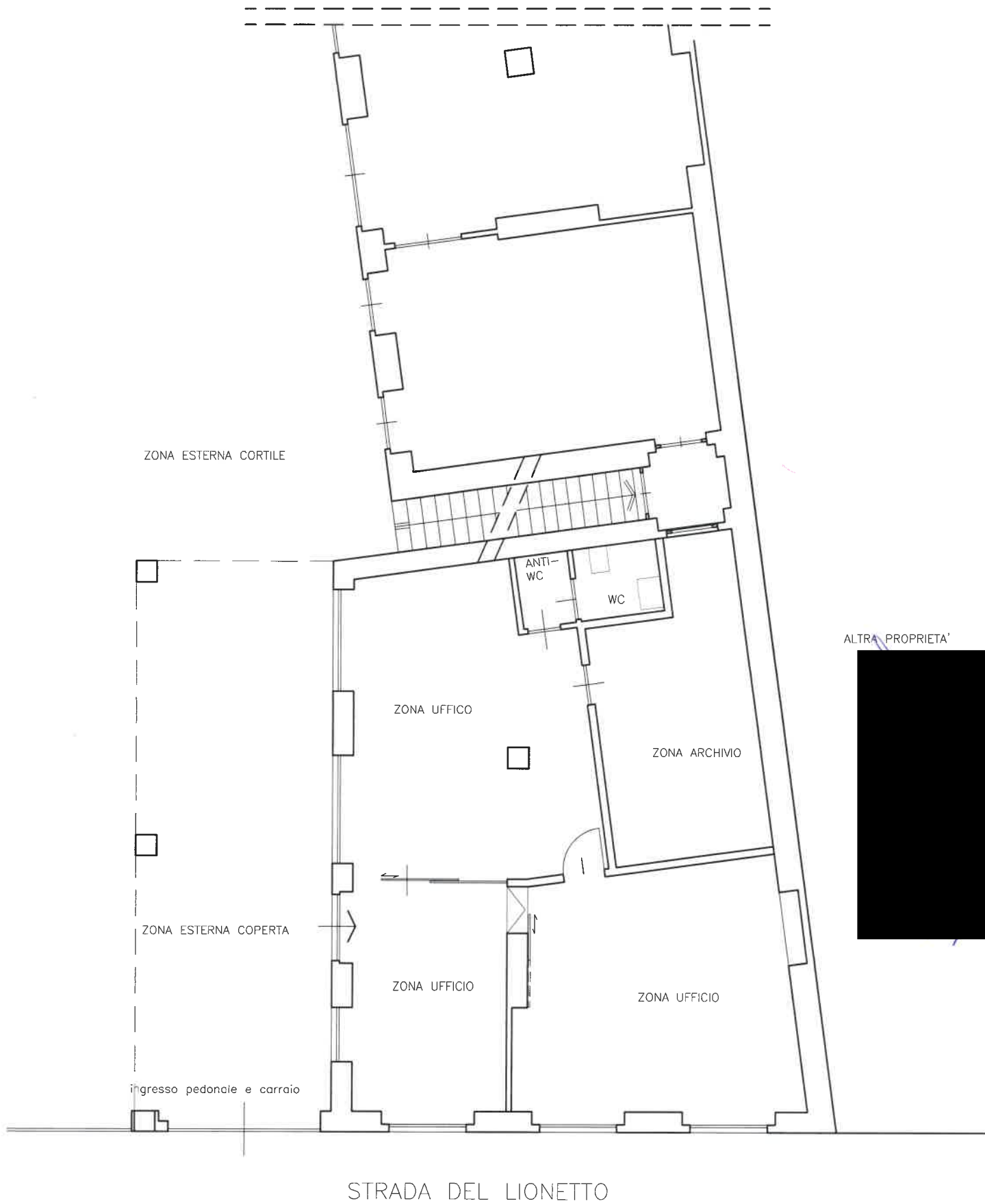
IL CONDUTTORE

Ai sensi dell'art. 1341 e 1342 Cod.Civ. Dichiaro di aver letto e di approvare tutti gli articoli del presente contratto.

Torino, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



P.T. - STATO ATTUALE