

CONTRATTO DI LOCAZIONE
PER IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE (soggetto alla legge n. 392/1978)

Con la presente scrittura la sig.ra **Salata Veronica** nata a Nogara (VR) il 29/08/1984 e residente a Ostiglia (MN) via Volta n. 16, C.F. SLT VNC 84M69 F918M, in qualità di proprietaria, in seguito denominata **locatore**,

CONCEDE IN LOCAZIONE

all'Agenzia Tutela Salute della Val Padana con sede a Mantova MN, via dei Toscani, 1 P.IVA 02481970206 in persona del legale rappresentante dott. Salvatore Mannino nato a Catania il 04/03/1959 C.F: MNNSVT59C04C351S, in seguito denominato **conduttore**, che accetta per sé ed aventi, l'unità immobiliare sita in Sermide (Mn), via Monte Grappa n. 4, piano terra, così composta: n. 4,5 vani censito in Catasto Fabbricati, al FG. 14, Mapp. 31, Sub. 302, categoria A/10, classe U, rendita catastale €. 778,56, Superficie Catastale 81 mq.

Il contratto di locazione sarà regolato dai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione, avrà la durata di anni sei a decorrere dal 01.08.2020 al 31.07.2026 e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di ulteriori sei anni qualora non venga data - da una parte all'altra - disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. da inviarsi n. 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale o proroga del contratto.
- 2) Il conduttore ed il locatore hanno facoltà di recedere in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo dal presente contratto con obbligo di preavviso di sei mesi da comunicare al locatore, attraverso lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
- 3) Il canone di locazione è stabilito in euro **4.800,00 (quattromila ottocento/00)**, annui.
Il canone e le spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge o alle consuetudini, dovrà essere pagato attraverso bonifico bancario presso Banca Mediolanum sul cod.
IBAN: IT07W0306234210000001702919, intestato alla sig.ra **Salata Veronica**, in 2 rate semestrali anticipate di euro **2.400,00 (duemilaquattrocento/00)**, scadenti il **giorno 31 luglio e 31 gennaio** di ciascun anno.
- 4) Il canone pattuito sarà aggiornato a norma di legge se dovuto.
- 5) Il conduttore si impegna inoltre ad effettuare l'intestazione delle varie utenze a suo nome ed a sostenere tutti i relativi oneri di attivazione, così come lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
- 6) Le parti pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone, costituisce inadempimento contrattuale.
- 7) A garanzia di tutte le obbligazioni comunque nascenti dal presente contratto e dalla Legge per assicurare al locatore l'assoluta integrità e il buono stato dell'immobile durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna il conduttore versa al locatore la somma di €. 800,00 (ottocento/00) attraverso bonifico bancario.
Tale deposito non imputabile in conto pigioni, sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, senza interessi, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, fatto salvo il normale deperimento e le eventuali modifiche autorizzate da parte del locatore.
- 8) Il conduttore dichiara di utilizzare direttamente l'unità immobiliare per attività istituzionale e non può sublocare né concedere in comodato, totalmente o parzialmente, l'immobile salvo consenso del locatore prestato in forma scritta. La locazione è ad esclusivo uso di attività di ambulatorio me- dico, con divieto al conduttore di mutare anche in parte e anche solo

temporaneamente tale uso, pena la risoluzione immediata del contratto.

9) Il mancato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori, anche parziale del canone di locazione, entro le scadenze previste e/o i termini di legge, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 codice civile.

10) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto, di averli trovati in buono stato ed idonei all'utilizzo richiesto; il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio.

L'inosservanza del presente atto determina, ipso iure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 c.c. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, compreso la costruzione di pareti divisorie ed il montaggio di serramenti interni ed esterni, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto, senza che da questo sia dovuto compenso alcuno, salvo il diritto del locatore di richiedere il ripristino.

11) Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, per spandimento di acqua, fughe di gas ecc. Il conduttore si obbliga ad assicurare l'immobile contro i rischi d'incendio, scoppio ed allagamenti con polizza che verrà prodotta dopo la firma del presente contratto.

12) Tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., anche se effettuate nelle parti comuni dell'edificio, sono a carico del conduttore, che, per quanto concerne le opere all'interno dell'unità locata, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempimento di quest'ultimo, con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta. Restano a carico del locatore le spese per le riparazioni di straordinaria manutenzione concernenti sia i locali locati che l'edificio ove essi si trovano.

13) Fermo restando quanto disciplinato al punto 2) del presente contratto, durante la locazione il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile il conduttore si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte la settimana in giorni ed in orari da stabilire.

14) Le spese del presente contratto, l'imposta di registro, le sue eventuali proroghe, nonché l'imposta di bollo, sono a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Quest'ultimo anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

15) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto Foro competente sarà quello del Tribunale di Mantova comune in cui è ubicato l'immobile, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

16) Il conduttore prende in consegna i seguenti impianti: termico ed elettrico e si impegna a mantenerli in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità a riguardo. Il locatore consegna al conduttore copia della certificazione in materia di risparmio energetico che indica la classe E. kWh/mq. a. 379,76.

17) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla normativa in vigore.

19) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel rispetto del Regolamento UE 679/2016.

Letto, confermato e sottoscritto

Ostiglia, li

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

A norma degli artt.1341 e 1342 codice civile le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute nei patti n.1; n.2; n.3; n.5; n.7; n.8; n.9; n.10; n.11; n.12; n.13; n.14; n.15; n.16; n.17; n. 18; n.19.

Il locatore

Il conduttore

.....

.....