

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia oltre a quella da registrare, il **CONSORZIO DEL BACINO IMBRIFERO DEL FIUME TRONTO** con sede in Ascoli Piceno, Via Alessandria n°12, codice fiscale n.ro 92009260446, che nel prosieguo del presente contratto verrà denominato "il locatore", legalmente rappresentato dal Sig. **CONTISCIANI LUIGI** Presidente pro – tempore,

concede

in locazione ai Sigg.ri: -----

Dr. Manardi Pierino, nato a Ascoli Piceno il 20.07.1953 e residente in Ascoli Piceno in via Fabriano, n. 43; codice fiscale MNRPRN53L20A462O;

Dr. Cellini Alberto, nato a Ascoli Piceno il 3.02.1955 e residente in Ascoli Piceno in via Ricovero Ferrucci, n. 21, codice fiscale CLLLRT55B03A462Z;

Dr.ssa Morganti Alessandra- nata a Ascoli Piceno il 19/08/1965 e residente in Ascoli Piceno in via M. Federici, n. 7; codice fiscale MRGLSN65M59A462O;

Dr.ssa Bartolini Mara- nata a Ascoli Piceno il 20/09/1985 e residente in Ascoli Piceno in via Vidacilio, n.4; codice fiscale BRTMRA85P60A462B;

domiciliati – ai fini del presente patto locatizio in Via Alessandria n. 12, nei locali fittati, alla scala B - che nel prosieguo del presente contratto verranno denominati "i conduttori", i quali accettano solidalmente e congiuntamente tra loro, le unità immobiliari (u. i.), appresso specificate, site in Ascoli Piceno alla via Alessandria, 12, ubicate al piano rialzato contraddistinte dal numero civico 12 Scale B e C. come da planimetria. -----

1) Il **contratto avrà durata di anni 6 (sei) dal 1 giugno 2022 al 31 maggio 2028** e ciò ai sensi dell'art. 27 della Legge 7.07.1978, n. 392, e si rinnoverà tacitamente per ulteriori sei anni, ai sensi dell'art. 28 di detta Legge, a meno che non ricorrano i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge n. 392.-----

2) I conduttori, solidalmente tra loro, hanno facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto ai sensi dell'art.27, 7° comma, della Legge n.392/1978 con preavviso di almeno sei mesi da comunicare al locatore con lettera raccomandata a.r. da parte di tutti e quattro i conduttori con atto unico. Nel caso ciò non avvenga, il locatore, avrà diritto al risarcimento dei danni che verrà a patire, per l'importo che non potrà essere comunque inferiore a sei mensilità del canone corrisposto al momento della risoluzione. L'imposta di registro per la risoluzione anticipata del contratto è a totale carico del conduttore.-----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: i conduttori o chi per esso non osservano il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte; non paghino il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiutano o rendano inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violano il divieto di cui al seguente punto n. 3 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibiscano l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; eseguano opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 11).-----

3) I locali individuati nel vigente catasto edilizio urbano del Comune di Ascoli Piceno foglio 78 Particella, 87 sub. 78, pari a numero di nove vani oltre a balconi, della superficie catastale di mq. 228, si concedono in affitto per svolgere l'**attività di "studio medico di medicina generale e polispecialistica"**. È fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso pena la risoluzione di diritto del contratto.

I locali potranno essere dati in parziale sublocazione da comunicare preventivamente al locatore sia per l'importo di canone, la sua durata e i relativi titolari e rispettando tutte le clausole del presente contratto.

È consentito al locatore di poter usufruire, previa specifica richiesta indicante la data di inizio e termine, del locale costituito da servizi igienici e anti bagno posto sul lato est dell'immobile in occasione di riunioni limitatamente alla sua durata giornaliera che lo stesso organizzerà nella sede attigua.

Niente altro è dato in locazione esclusiva ai conduttori e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento condominiale vigente che i conduttori, solidalmente tra loro, dichiarano di accettare.-----

4) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità, nonché i locali oggetto della presente locazione sono dotati di certificazione energetica n.ro **20220513-044007-32849 depositato presso il competente Ufficio della Regione Marche** Prot. 0584196|13/05/2022|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del 13/05/2022 e valido fino al 13/05/2032.----- I conduttori dichiarano di aver visitato l'immobile oggetto del presente contratto, di averli trovati di loro gradimento, e che lo stesso con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al loro uso ed esente da difetti che possano influire

sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente.-----

I locali verranno restituiti all'atto della cessazione senza obbligo di imbiancatura a carico dei conduttori.-----
I conduttori si obbligano ad osservare e a far osservare dai loro familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile, che dichiarano di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.-----

5) **Il canone di locazione viene concordato in € 24.000,00 annuo, pari a € 2.000,00 diconsi (duemila euro mensili)**, e sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno, in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT verificatasi l'anno precedente.
Il predetto canone tiene conto anche di quanto contenuto nel precedente punto n.ro 3 secondo periodo -----

6) Il canone di locazione dovrà essere corrisposto dai conduttori solidalmente e congiuntamente tra loro al locatore in rate mensili anticipate entro i primi cinque giorni di ciascun mese con versamento sul conto corrente bancario avente attualmente il codice Iban n.ro IT80B010301350000000995126, tenuto presso la Banca Monte Paschi di Siena Filiale di Via Napoli di Ascoli Piceno, ed in caso di sua variazione sarà dal locatore comunicato tempestivamente, e non potrà essere sospeso o ritardato per pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Eventuali pretese od eccezioni i conduttori, in modo congiunto e solidale tra loro, potranno far valere con azione o eccezione solamente dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso terzi) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la quietanza rilasciata dal Tesoriere del Consorzio. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato, nemmeno parzialmente.-----

7) I conduttori, tutti solidalmente tra loro, con la sottoscrizione del presente contratto accettano in modo indissociabile e versano quale deposito cauzionale tre (3) mensilità pari ad €. 6.000,00 ----
(diconsi seimila euro) a garanzia degli obblighi stabiliti dal presente atto e dalla legge. Nel caso di risoluzione anticipata da parte di uno o due o tre dei conduttori non si dà luogo a riduzione in quota parte di detto deposito cauzionale.-----

Tale deposito non potrà mai essere imputato - in tutto o in parte - in conto canoni eventualmente scaduti e verrà restituito solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.-----

8) I conduttori, solidalmente tra loro, corrisponderanno - a decorrere dalla data del presente contratto e fino al suo termine - direttamente all' Amministratore condominiale le spese condominiali di loro spettanza [riportate in prospetto di ripartizione redatto dall'Amministratore] come alla seguente distinta:-----

- a) Tabella di proprietà: scale B e C : millesimi 32,06;-----
- b) Tabella n. 2 - ripartizione della prima metà delle spese per le scale: Scala B 32,72 millesimi;----- scala C 32,71 millesimi;-----
- c) Tabella n. 3 - ripartizione della seconda metà delle spese per le scale: Scala B 4,55 millesimi; scala C 4,55 millesimi;-----
- d) Tabella n. 4 ripartizione delle spese di esercizio dell'ascensore: millesimi 11,60;-----
- e) Tabella Portiere: millesimi 46,68.-----

9) Le spese di conduzione riguardanti la ordinaria manutenzione dei locali e di cui all'art. 1609 del codice civile sono a carico totale e diretto dei conduttori solidalmente tra loro. I conduttori sono tenuti alla regolare manutenzione ordinaria annuale delle apparecchiature elettriche e dell'impianto di condizionamento, che dovranno risultare da idonea documentazione rilasciata da persone qualificate da mettere a disposizione ad ogni richiesta del locatore.-----

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di fortuita interruzione dei servizi pubblici che possano verificarsi per cause indipendenti dalla sua volontà.-----

Le forniture dei servizi pubblici quali energia elettrica, telefonica, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico totale e diretto dei conduttori.-----

10) I conduttori dovranno permettere che si compiano le riparazioni straordinarie di cui possa esserci bisogno, - senza pretesa di risarcimenti per danni eventuali, disagi o perdite cui possa andare incontro durante l'esecuzione dei lavori medesimi. Per le riparazioni straordinarie i conduttori si obbligano ad integrare il canone con aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato.-----

11) I conduttori non potranno eseguire innovazioni o trasformazioni ai locali senza il preventivo consenso scritto del locatore, il quale, in difetto di ciò, avrà il diritto di pretendere, oltre ad eventuali danni, la rimessa in ripristino dei locali a spese del conduttore. Le innovazioni e le modifiche autorizzate andranno a totale beneficio del locatore. I conduttori non potranno pretendere rimborsi, compensi o indennità di sorta, salvo in ogni caso il diritto del locatore di pretendere la restituzione dell'immobile nello stato in cui è stato locato.-----

12) I conduttori potranno applicare insegne reclamistiche sulla facciata esterna dell'immobile sempre che ciò sia consentito dal regolamento condominiale rispettandone gli eventuali limiti imposti, dai regolamenti Comunali e salvi in ogni caso i diritti di terzi.-----

13) Il mancato pagamento del canone trascorsi 20 (venti) giorni dalla scadenza prevista, ovvero il pagamento degli oneri accessori di cui al precedente art. 8), quando l'importo non pagato non superi le due mensilità, costituisce motivo di risoluzione anticipata del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, con pieno diritto del locatore di pretendere il risarcimento dei danni.-----

14) I conduttori, solidalmente tra loro, sono costituiti custodi della cosa locata e dovranno mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essi esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del conduttore o di terzi in genere, ivi compresi i furti con o senza scasso.-----

15) Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, con preavviso -- anche telefonico - circa il giorno e l'ora del sopralluogo.-----

16) Nel caso di trattativa per la vendita dell'immobile, il locatore potrà far visitare agli aspiranti acquirenti i locali affittati, nel giorno ed ora della settimana che verranno concordati con i conduttori.-----

17) L'inadempienza da parte di ciascun conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto comporta, "ipso jure", la sua risoluzione.-----

18) Nel caso di mancata riconsegna dell'immobile al locatore, alla scadenza di cui all'art. 2 del presente contratto, spetta al medesimo l'indennità per ritardata consegna ai sensi dell'art. 1591 del codice civile. In caso di sospensione dell'attività per un periodo superiore a sei mesi durante il rapporto locatizio, il locatore potrà richiedere la risoluzione del contratto.-----

19) La cessazione dell'attività da parte di un singolo conduttore nel periodo di vigenza del presente atto non comporterà la risoluzione del contratto, i cui oneri, canoni ed obblighi resteranno sempre e comunque a carico dei restanti conduttori.-----

Qualora debba essere inviato il recesso anticipato da parte di uno, o due, o tre dei conduttori come sopra descritti anche in tempi differenti, i restanti si obbligano fin da ora a pagare il canone e le spese nelle misure stabilite e dovute nel periodo di vigenza del contratto nonchè gli oneri e tutto quanto dipendente dal presente contratto, e per tutta la loro durata.-----

20) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.-----

21) I conduttori esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvedenza del portiere. I conduttori sono obbligati a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione per un massimale minimo di € 516.000,00.---

22) Le spese del presente atto e accessorie anche per le successive rinnovazioni sono a carico in parti uguali tra il locatore e i conduttori, fatta esclusione dell' imposta di bollo dovuta sia per il presente contratto che per il rilascio delle quietanze di avvenuto pagamento dei canoni mensili che è a carico dei conduttori .-----

23) Per tutto quanto non contemplato nel presente atto valgono le norme del codice civile e delle altre norme in materia locatizia.-----

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.-----

24) I conduttori autorizzano il locatore, relativamente al contratto di locazione sottoscritto, a comunicare a terzi per soli fini Statutari e contabili i propri dati anagrafici e personali secondo le modalità prescritte dalla Legge 675/96 e successive modificazioni e integrazioni.

25) Le parti dichiarano di provvedere al pagamento dell'imposta di registro dovuta per l'intera durata del contratto.

Il locatore dichiara che non è soggetto alla cedolare secca.

26) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Ascoli Piceno data 1 giugno 2022.

Il Locatore

Consorzio del Bacino Imbrifero del Fiume

Tronto – Ascoli Piceno

IL PRESIDENTE
Luigi Contisciani



I Conduuttori

Bartolini Dr. ssa Mara

Cellini dr. Alberto

Manardi dr. Pierino

Morganti dr.ssa Alessandra

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare la durata, l'art. 5 (corrispettivo e aggiornamento del canone), l'art. 3 (destinazione dei locali e sub affitto), l'art. 20 (diniogo delle autorizzazioni), l'art. 4 (stato dell'immobile), l'art. 21 (esonero dalle responsabilità), l'art. 4 (regolamento condominiale), l'art. 9 (interruzione dei servizi e oneri accessori), l'art. 7 (deposito cauzionale), l'art. 2 (risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod.Civ.).-----

Ascoli Piceno li 1 giugno 2022.

Il Locatore

I Conduuttori

Consorzio del Bacino Imbrifero del Fiume

Tronto - Ascoli Piceno

IL PRESIDENTE
Luigi Contisciani



Bartolini Dr. ssa Mara

Cellini dr. Alberto

Manardi dr. Pierino

Morganti dr.ssa Alessandra