

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO  
AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Tra

La Sig.ra **ALIPPI MOIRA**,

, di seguito denominata "parte locatrice"

e

**L' ORDINE DELLE PROFESSIONI INFERMIERISTICHE DI LECCO (OPI)**, con sede in LECCO (LC), VIA CANTU' 12, codice fiscale 92028110135, rappresentato dal Presidente pro tempore FEDELI FABIO, "parte conduttrice",

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in LECCO (LC), VIA CANTU' n. 12, piano 1, composto di n. 3 vani utili e di n.1 accessorio, con estremi catastali identificati come segue: LEC/3 mappale 1118 subalterno 717, categoria A/4 classe 5, rendita catastale Euro 207,87, da adibirsi ad esclusivo uso ufficio. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

Ai fini dell'indennità prevista dall'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Copia della certificazione energetica dell'immobile locato viene allegata al presente contratto.

2. La locazione avrà durata di anni quattro + quattro (4+4) dal 1.02.2022 al 31.01.2026 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392 o per vendita dell'immobile. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Alla prima scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per uguale periodo, alle condizioni tutte pattuite, qualora non venga data disdetta da una delle parti, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, pervenuta almeno sei mesi prima della scadenza.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 7.200,00.- (settemiladuecento) annuali. A decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione il canone verrà aggiornato, annualmente, nella misura massima prevista dalla legge (100%), della variazione ISTAT

famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

4. Il canone deve essere pagato in due rate semestrali anticipate di pari importo, scadenti il 1° febbraio e il 1° luglio di ciascun anno solare, da corrispondersi al domicilio della parte locatrice, ovvero mediante versamento sul seguente conto corrente bancario della parte locatrice

. In caso di mancato pagamento anche solo di una rata del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'articolo 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

5. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto 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 in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte l'immobile locato, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della legge n. 27 luglio 1978, n. 392.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi e maniglie, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78, pro quota, e ogni altro onere inherente l'immobile locato come la tassa per la raccolta dei rifiuti, quella delle acque fognarie e simili.

10. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali locati senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme in essere o che saranno emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di almeno due giorni, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile due volte la settimana in orario da stabilire.

12. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, 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 anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto da entrambe le parti.

14. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

15. Le clausole nn. 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché' per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

16. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato.

17. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996, n. 675).

18. La parte conduttrice non ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

19. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

20- il conduttore dichiara di ricevere copia dell'Attestato di Certificazione Energetica, con codice identificativo n° 9704200005016, valido sino al 25/01/2026.

Letto, approvato e sottoscritto.

Lecco, 2 febbraio 2022

La parte locatrice \_\_\_\_\_

La parte conduttrice\_\_\_\_\_

Ai sensi dell'art. 1341 C.C. la parte locatrice approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 15, 18 e 19.

La parte locatrice \_\_\_\_\_

La parte conduttrice \_\_\_\_\_