

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

L'anno 2019, il giorno 13 del mese di Marzo in Siracusa, l'Avv. Sara Bucello nata a Siracusa il 08.07.1978 C.F. BCLSR478L48I754T e residente a Siracusa in Viale Teracati n. 110, in prosieguo denominata semplicemente Locatrice, concede in locazione ad uso diverso da abitazione all'Ordine della Professione di Ostetrica con sede in Siracusa via Arno 44, C.F. 80007650890, in persona della Presidente e rappresentante p.t. Dott.ssa Maria Pullara la quale accetta la stanza n.02 dell'appartamento adiacente al bagno.

L'unità immobiliare è sita in Siracusa in Viale Teracati n. 110 al sesto piano int. 23, f. 34 part. 836 sub 6:

- 1) La durata del presente contratto è fissata in anni 6 per l'Ordine della Professione di Ostetrica con decorrenza da giorno 13.03.2019 e scadenza il 13.03.2025, con rinnovazione tacita per altri 6 anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 6 mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.
- 2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso diverso da abitazione. È fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale e/o gratuito, pena la risoluzione *ipso jure* del contratto stesso per fatto o colpa dei conduttori. Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.
- 3) Il canone annuo complessivo è di € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) è determinato in € 200,00 mensili, da intendersi comprensivi delle spese di ADSL e sistema WIFI con linea telefonica, esclusi oneri accessori (condominio e luce) che si quantificano in maniera forfettaria in € 50,00.
- 4) Le conduttrici si obbligano a corrispondere a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie entro il 6 di ogni mese presso BPER Banca IBAN IT90D0538717100000002369140.
- 5) Il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezione dei conduttori, qualunque ne sia il titolo.
- 6) Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove d'importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora le conduttrici.
- 7) La registrazione del contratto e l'imposta di bollo verrà effettuata a cura della locatrice, la quale se ne assumerà la relativa spesa del 50%, resta invece a carico delle conduttrici la restante quota del 50%.



- 8) Le conduttrici dichiarano di aver visitato la stanza da locare e di averla trovata in buono stato di manutenzione e si impegneranno a riconsegnarla nelle medesime condizioni, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
- 9) Per patto espresso ed essenziale la conduttrice potrà eseguire migliorie, riparazioni o piccole modifiche per adeguare la stanza alle loro esigenze. Sono esclusi interventi sui tramezzi e le strutture senza autorizzazione scritta della locatrice. L'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso-jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa delle conduttrici. Il silenzio della locatrice in merito a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza prova di qualsiasi effetto a favore della conduttrice.
- 10) In ogni ipotesi, la conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta della locatrice, anche nel corso della locazione, della restituzione di ripristino a proprie spese.
- 11) Le riparazioni tutte di ordinaria manutenzione sono a carico delle conduttrici e della locatrice, nonché le tasse ed i tributi posti per legge a loro carico.
- 12) È facoltà della locatrice ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto con preavviso telefonico. In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito qualora la proprietaria voglia vendere l'immobile locato, le conduttrici dovranno lasciare visitare i locali nei giorni non festivi di ogni settimana, sotto pena di risarcimento danni.
- 13) La locatrice è esonerata dalle conduttrici da ogni responsabilità per danni che alla stessa potrebbero derivare per colpa di inquilini o di terzi in genere, e/o in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla Sua volontà.
- 14) La conduttrice è costituita custode dell'immobile locato e è direttamente responsabile verso la locatrice ed i terzi dei danni causati per loro colpa da spandimento di acqua, fughe di gas etc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della casa locata.
- 15) Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti, se non modificati da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per fatto essenziale, qualunque altra modifica al presente contratto può aver luogo e può essere prevista solo con atto scritto.
- 16) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni della conduttrice, quest'ultima verserà alla locatrice un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone, che non saranno produttive di interessi; detto



deposito, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali locati e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

17) Il pagamento della TARI verrà ripartita in base ai metri quadrati di superficie effettivamente occupata dalla stanza, oggetto di questo contratto, nonché la superficie e l'uso delle parti comuni.

18) Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di due mesi da comunicare con lettera raccomandata A/R all'indirizzo della locatrice.

19) Per tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e la competenza giudiziaria, per qualsiasi controversia dipendente o comunque collegata alla locazione- anche successiva ad essa- il conduttore elegge domicilio nei locali locati e nel caso che in seguito non li detenga più-, in difetto di comunicazione di nuovo domicilio, le suddette comunicazioni saranno effettuate presso la residenza di ciascun conduttore. Foro competenza per qualsivoglia controversia è il Tribunale di Siracusa.

20) Qualunque modifica, aggiunta e/o novazione alla presente scrittura privata dovrà essere convenuta in forma scritta.

21) La conduttrice autorizza locatrice a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione. (D. lgs. 196/2003).

22) Sono di proprietà della locatrice tutti i mobili posti all'ingresso dell'appartamento, nonché tutte le plafoniere poste nei corridoi.

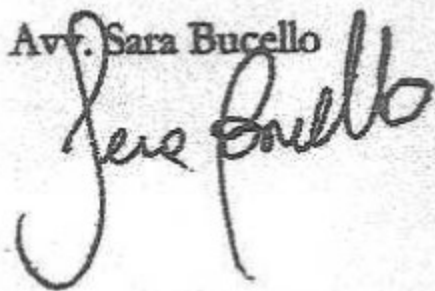
23) Sono di proprietà della conduttrice tutti gli arredi di studio posti nelle rispettive stanze locate.

24) Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del codice civile e dalle altre leggi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto.

La locatrice

Avv. Sara Bucello



Conduttrice  
Ordine della Professione Ostetrica  
In persona della presidente Dott.ssa Maria Pullara

