

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Il Sig. Giuseppe Tirone nato a [redacted] (PI) il 05/05/1974, residente a Pisa (PI) in Via [redacted] n.397/A, e il Sig. Salvatore Mauceli nato a [redacted] (PI) il 05/05/1954, residente a Pisa (PI) in Via [redacted] n.7/A, C.F. [redacted] in qualità di comproprietari, di seguito denominati "Locatori o Parte Locatrice"

E

L' Ordine P.S.T.R.P Tecnici Sanitari Radiologia Medica e Professioni Tecniche della Riabilitazione e della Prevenzione delle provincie di Pisa, Livorno e Grosseto con sede a Pisa (PI) in Via Novecchio n.11, C.F: 80006570503, legalmente rappresentata dal suo Presidente Sig.ra Cristiana Baggiani [redacted] (PI) [redacted] [redacted] di seguito denominato "Conduttore o Parte Conduttrice"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare di sua proprietà sita nel Comune di Pisa (PI) loc. Ospedaletto in Via Marmicciolo n.27, più precisamente immobile con destinazione ufficio, posta al piano primo ed ultimo, categoria A/10, costituita da: ingresso, tre vani, archivio e bagno, come planimetria allegata. Detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 58; part. 673, sub.11; cat.A/10; classe 1; consis. vani 3; R.C. € 1.208,51. L'immobile è da adibirsi ad esclusivo uso ufficio ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto.
2. La locazione avrà durata di anni 6(sei) con decorrenza dal 01/06/2024 e scadenza il 31/05/2030, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/78 alla prima scadenza, i locatori possono esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della medesima legge. Per il prosieguo del contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge 392/78.
3. Il canone annuo di locazione viene consensualmente pattuito tra le parti in € 7.200,00(settemiladuecento/00 euro) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 600,00(seicento) cadauna. Il canone deve essere pagato entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo due bonifici distinti di pari importo ai seguenti iban : [redacted] 01100 14007 000000 272122 Banca Monte dei Paschi di Siena intestato a Tirone Giuseppe - IT 541 0550 25200 0000000 51281 [redacted] di Pisa e intestato a Mauceli Salvatore. Non sono comprese nel canone di locazione le spese per le forniture di acqua, luce, gas e telefoniche, che saranno pagate dal conduttore previa intestazione delle utenze.
4. Dal secondo anno il canone di locazione verrà aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT.
5. Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto (anche per oneri accessori), non potrà essere ritardato o sospeso per nessun motivo o eccezione, qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 C.C senza il bisogno di diffida o di costituzione in mora.
6. Il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile locato, dichiara che lo stesso 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 deperimento d'uso. La conduttrice, a fine locazione, riconsegnerà i locali locati liberi da persone e cose e imbiancati di nuovo. Le parti concordano, che a cura e spese dei locatori, prima della decorrenza di questo contratto, saranno realizzate le opere seguenti: demolizione parziale di parete in cartongesso; creazione di uno scarico acqua adduzione acqua calda e fredda

*Giuseppe Tirone*  
*Salvatore Mauceli*

con installazione lavandino da cucina (vasca + piano appoggio) nell'archivio accanto al bagno; posa in opera di pedata in lamiera antiscivolo sui gradini della scala di accesso agli uffici, per motivi di sicurezza; ringhiera nuova della terrazza a sostituzione dell'attuale muretto.

7. Non è concessa alla parte conduttrice la possibilità di sublocare in tutto o in parte il bene locato; di non modificare la destinazione contrattuale dell'immobile, pena il risarcimento del danno.

8. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C., tassa per i rifiuti, la manutenzione annuale della caldaia e dei condizionatori, che saranno consegnati revisionati e funzionanti. Restano a carico di parte locatrice le spese di straordinaria manutenzione dell'immobile e del fabbricato. Non ci sono spese ordinarie di condominio, tuttavia sono a carico della conduttrice la quota di 1/3 del passo carrabile e di 1/3 per lo svuotamento della fossa biologica.

9. Nel corso della locazione, è vietata qualsiasi modifica innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto dei locatori, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarranno ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, le innovazioni o modifiche anche se autorizzate verranno rimosse al termine della locazione a cure 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 dovessero servire per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione ad eccezione di quanto pattuito al precedente punto 6.

10. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare dall'amministratore o terzi di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile, per motivata ragione. In caso di vendita o di nuova locazione, la parte conduttrice si impegna a consentire le visite dei locali in giorni ed orari da concordare.

11. Il conduttore è costituito custode del bene locato e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, inoltre esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile. A tal fine è facoltà della conduttrice stipulare idonea polizza assicurativa. La parte conduttrice si obbliga a osservare il regolamento di condominio (ove esistente) e a non compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. La conduttrice si impegna a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio. La parte conduttrice si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto in buono stato manutentivo, imbiancato e libero da persone e cose.

12. A garanzia delle obbligazioni assunte con la firma del presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice a titolo di deposito cauzionale, a mezzo bonifico bancario la somma di € 1.200,00 (milleduecento/00 euro) pari a due mensilità del canone. Il deposito cauzionale così costituito, non è imputabile in conto pigioni e sarà restituito al termine della locazione, non produttivo di interessi legali maturati, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno 6(sei) mesi, da recapitarsi alla parte locatrice, a mezzo lettera raccomandata a/r.

14. I locatori dichiarano, che l'immobile oggetto di locazione è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, inoltre dichiarano, che l'immobile è in classe energetica G. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative all'Attestato di Prestazione Energetica.

15. Le spese di bollo sono a carico della parte conduttrice, le spese di registrazione del presente atto sono divise nella misura del 50% tra le parti. In caso di recesso anticipato, l'imposta di registro dovuta, per la risoluzione del contratto sarà a carico della conduttrice. Rimarranno a carico del conduttore le tasse e le

*Visone Liverpool*  
*Alcedo - N - SB*

imposte inerenti l'attività da egli esercitata nell'immobile locato. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

16. Qualsiasi modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto. Per qualsiasi controversia tra le parti Foro competente sarà quello di Pisa.

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 n° 675/96; 196/2003 e del Regolamento UE 679/2016 (privacy).

Letto, approvato e sottoscritto Pisa il 29 aprile 2024

I Locatori  
*Karone Giuseppe*  
*Mauro*

Il Conduttore (timbro e firma)  
*Cristiano Bonari*

Le parti dichiarano di essere a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, di approvare espressamente e specificatamente le clausole di cui ai punti: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16 e 17.

I Locatori  
*Mauro*  
*Karone Giuseppe*

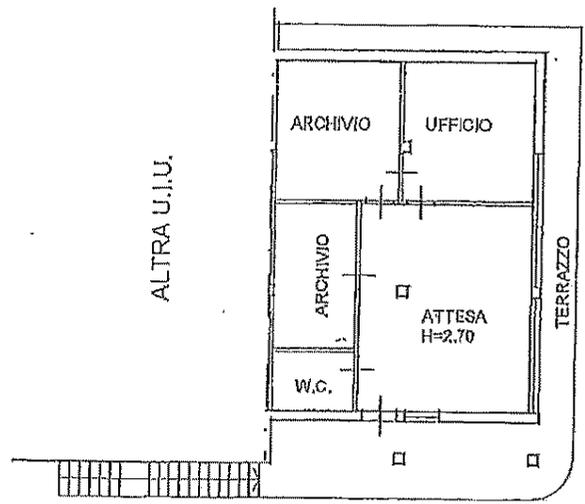
Il Conduttore (timbro e firma)  
*Cristiano Bonari*

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pisa

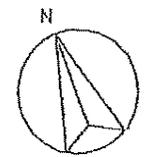
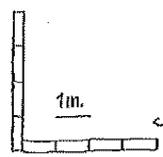
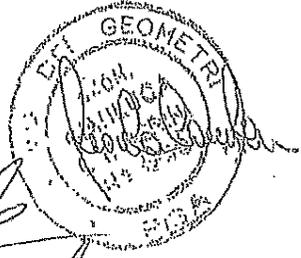
Dichiarazione protocollo n. <i>78032</i> del Planimetria di u.d.u. in Comune di Pisa Via Maracciolo civ. 27	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 58 Particella: 673 Subalterno: 11	Compilata da: Camberini Gianluca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pisa N. 1256

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALTRA U.I.U.



*Luca G.*  
*Vittorio Limone*



*Luca G.*  
*Vittorio Limone*

*Borchi*