



CONTRATTO D'AFFITTO AD USO STUDIO PROFESSIONISTICO

Con la presente scrittura privata il locatore dott.ssa **SILVANA GIRONE** nata a Bari il 24.11.1947 ed ivi residente in Piazza De Pergola n 67, cod. fisc. GRNSVN47S64A662G concede in locazione

al conduttore **COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI DI BARI** (CF:80018070724) in persona del Presidente pro-tempore, dott.ssa SPAGNOLETTI MARIA FRANCA, nata a Taranto il 29.1.1955, domiciliato nei locali oggetto della locazione, l'appartamento sito in Bari alla via De Cristoforis n 11, piano primo, composto da cinque vani ed accessori. In catasto fabbricati: fg 25 ptc 79 sub 3.

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei dal 21.02.2011 al 21.03.2017 e si riterrà rinnovato per altri sei sino a che una delle parti non ne comunica all'altra disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, almeno un anno prima della scadenza. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di un anno da comunicarsi a mezzo raccomandata.
2. L'immobile viene locato ad uso di studio professionale di cui è vietato il mutamento, anche se parziale, a qualsiasi titolo. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, tutto o in parte, l'immobile locato, pena la risoluzione del diritto del contratto.
3. Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 10.800,00 (diecimilaottocento) che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il primo di ogni mese, presso il domicilio della locatrice in rate mensili anticipate di Euro 900,00 (novecento).
4. Il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno della richiesta scritta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.
5. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento del canone, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 della L. 27 luglio 1978, n° 392.

6. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile locato importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o comunque opere di straordinaria manutenzione, il canone annuo come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorre dal 1° giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.
7. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove esistano motivate ragioni.
8. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come risulta dal verbale di sopralluogo in uno al presente contratto, e così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare ogni altra norma legittima emanata. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
9. A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa l'importo pari ad Euro 1.800,00(milleottocento). La somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni ed accantonata come cauzione, non sarà produttiva di interessi, e sarà restituita una settimana dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

D. G. ...



10. Sono interamente a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione relative agli impianti di acqua, luce, gas, riscaldamento nonché le spese relative a fornitura individuale di acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento, e quelle condominiali come da ripartizioni e dei conguagli di fine anno effettuati dall'amministratore. Il conduttore si assume, altresì, gli oneri relativi alla conservazione in buono stato di efficienza dell'impianto di riscaldamento autonomo, provvedendo alle revisioni di legge e a tutte le sostituzioni delle parti destinate periodicamente a deteriorarsi.

11. Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita e nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

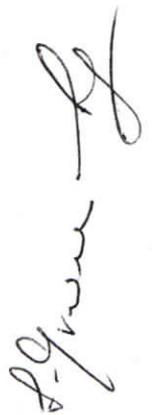
12. Le spese di bollo del presente contratto sono a carico del conduttore. Il conduttore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al locatore. Quest'ultimo anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

13. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

14. L'inadempienza del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

15. Con riferimento a quanto disposto dalla Legge 675/96, il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Il presente contratto viene sottoscritto dalla dott.ssa Maria Franca Spagnoletti nella sua qualità di Presidente del Collegio dei Periti Industriali a titolo proprio nonché dal dott. Antonio Rutigliano nato a Molfetta il 17.01.1931 nella sua qualità di Tesoriere del Collegio, a titolo di garanti solidali nel pagamento dei canoni sia nell'esatto adempimento del contratto.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Rutigliano', is written vertically on the right side of the page.

Letto, approvato e sottoscritto, Bari li 21.02.2011

Il locatore

Silvano G. V. V.

Il conduttore

Il Presidente

Per. Ind. Maria Franca Spagnoletti
Maria Franca Spagnoletti

I garanti

Il Presidente

Per. Ind. Maria Franca Spagnoletti
Maria Franca Spagnoletti

Il Tesoriere

Per. Ind. Antonio Puligiano
Antonio Puligiano

Accettiamo il contratto ed espressamente tutti i patti come sopra già sottoscritti dal punto n°1 al n° 15.

Bari li 21.02.2011

Agencia delle Entrate

Atto registrato il 23 FEB. 2011

Il locatore

al n. 4733 sub. 3
216,20 =

Il conduttore

Silvano G. V. V.

Maria Franca Spagnoletti

I garanti

Maria Franca Spagnoletti
Antonio Puligiano



Verbale di sopralluogo del 21.02.2011

- I vetri del balcone esterno sono filati e scheggiati.

- Le persiane in plastica delle due camere con affaccio esterno non si chiudono completamente.
- Il pavimento è logoro dall'uso.
- Le pareti del vano cucina sono rivestite di piastrelle in ceramica coperte da uno strato di carta da parati plastificata.
- Sulla parete del balcone interno sono presenti piccoli buchi ed in prossimità dell'angolo manca una parte del battiscopa in marmo.
- La parte superiore del balcone interno è rovinata, intonaco rotto.
- Nella camera adiacente il bagno manca la maniglia della finestra.

St. ...
Alf. ...