

N. 0000153 Prot
del 4/3/22

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Ai sensi dell'art. 27 L. 392 del 27 Luglio 1978

I contraenti: Sig. **Sacchi Ing. Marco**, nato a Pavia il 05/09/1961, residente in Pavia via Cavallini n.19,
C. F.: SCC MRC 61P05 G388J, di seguito **Locatore o Parte locatrice**,
in qualità di proprietario dell'immobile qui sotto riportato,

e

il **Collegio Notarile di Pavia**, Cod. Fisc.: 80016550180
qui rappresentato dal suo presidente Dott.ssa **Monica Di Giorgi**, nata a Pavia il 27/07/1961 domiciliata presso la sede in Pavia C.a.p. 27100, via Defendente Sacchi n.8, immobile oggetto del presente contratto.
Cod. Fisc.: DGR MNC61L67 G388I
di seguito **Conduttore o Parte conduttrice**

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

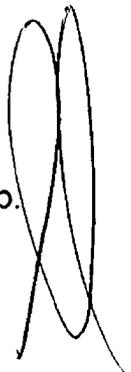
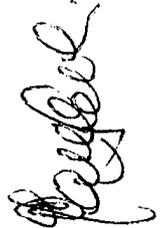
1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore che accetta i locali ufficio siti in Pavia via Defendente Sacchi n. 8, piano primo; composto dall'ingresso, salone, corridoio di disimpegno, 3 locali, doppi servizi, cantina al piano interrato. L'immobile è stato oggetto di un completo intervento di ristrutturazione concordato con l'affittuario.

L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto come segue: sez. A foglio 3 mappale 196 sub. 39 z.c.1 cat. A/10 cl. 3 vani 5 Sup. catastale mq. 188 R.C. €. 1.355,70;
la cantina sez. A foglio 3 mappale 196 sub.55 cat. C/2 cl. 1 sup. catastale mq.9 R.C.€. 6,20 (nella planimetria a latere identificata al n. 14).

Detta unità ha di recente formato oggetto, a cura e spese del locatore, e sotto l'esclusiva responsabilità di quest'ultimo, degli interventi meglio descritti nell'allegato che si trova unito alla proposta di locazione sottoscritta tra le parti in data 26.03.2021, nonché nella c.i.l.a. 80975 allo scopo presentata al Comune di Pavia in data 06/08/2021.

Il locatore garantisce la regolarità urbanistica e catastale dell'unità locata, avuto riguardo all'uso al quale la stessa è destinata.

Il conduttore dichiara che l'unità locata, nell'attuale stato in cui si trova, è adatta all'uso al quale deve essere destinata, in buone condizioni, e si obbliga a riconsegnarla nello stesso stato al termine della locazione, salvo il normale deterioramento dovuto al medesimo uso.



Tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione relative all'unità locata, d'ora in poi, saranno a carico del conduttore.

2. Il Conduttore utilizzerà l'immobile oggetto della locazione come sede del Collegio Notarile di Pavia.

Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal Locatore. Il Conduttore provvederà a stipulare polizza di assicurazione incendio/scoppio per i locali oggetto della locazione. Il Conduttore dichiara che l'unità immobiliare verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti col pubblico.

3. Il Conduttore non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4. La locazione ha la durata di anni 9 (nove) con inizio dal **1/2/2022**, rinnovabili tacitamente, alle medesime condizioni, di **nove** anni in **nove** anni. La rinnovazione non avrà luogo se verrà inviata da una delle parti formale disdetta, da comunicare all'altra a mezzo di lettera raccomandata a.r., almeno dodici mesi prima della scadenza. Il diniego della rinnovazione alla prima scadenza, peraltro, sarà consentito al locatore soltanto per i motivi indicati dall'art. 29 della legge n. 392/1978 e con le modalità *ivi* previste.

Il conduttore potrà esercitare un eventuale recesso anticipato in caso di gravi motivi con termine di preavviso di almeno 12 mesi, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il conduttore, in ogni caso, sarà tenuto a corrispondere al locatore, per tutta la durata del preavviso e fino a quando il recesso diventerà operativo, il canone di locazione, nell'ammontare in quel momento dovuto.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al Locatore od a persona da quest'ultimo espressamente incaricata per iscritto. Il conduttore in mora nel restituire i locali è tenuto a corrispondere al locatore, fino alla riconsegna, un indennizzo per l'occupazione degli stessi, commisurato all'ultimo canone dovuto in pendenza del contratto. Resta salvo il diritto del Locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

5. Il corrispettivo annuale della locazione è stabilito in € 16.000,00 (Sedecimila/00), da pagarsi in n. 4 rate trimestrali anticipate ciascuna di € 4.000,00 (Quattromila,00).

Il pagamento dovrà essere effettuato entro il decimo giorno del primo mese di ciascun trimestre, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario fornito dal Locatore.

Carobba

Il canone, a partire dal secondo anno locatizio, verrà, su richiesta del locatore, rivalutato annualmente, nella misura del 75% della variazione in aumento degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, accertata dall'Istat e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Sono a carico del Conduttore le spese di volturazione dell'utenza della luce, la tassa smaltimento rifiuti.

Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese condominiali ordinarie e, comprensive della spesa di riscaldamento e fornitura acqua, come da consuntivo/preventivo presentato dalla proprietà o dall'amministratore, da pagarsi in base alle stesse modalità del canone di locazione, salvo conguaglio a fine gestione in base al consuntivo presentato dall'Amministratore attualmente nella persona della geometra M. Francesca Barili.

Attualmente le suddette spese condominiali ammontano a circa € 5.000,00 (Cinquemila/00) annui

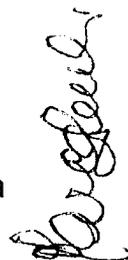
Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 15 del presente contratto. L'inadempienza del Conduttore darà diritto al Locatore di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. con le conseguenze previste al citato art. 15.

6. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore ha già corrisposto al locatore, che ne rilascia pertanto corrispondente quietanza, la somma di € 4.000,00 (euro quattromila virgola zero zero) con bonifico bancario in data 26/03/2021.

Tale somma, pari ad un canone trimestrale del canone di locazione, e produttiva di interessi al saggio legale da corrispondere al conduttore al termine di ogni anno, a decorrere da quello in corso, verrà restituita, al termine della locazione, o comunque in caso di cessazione di quest'ultima, decorsi trenta giorni dalla riconsegna dell'unità locata, previa verifica dello stato in cui la medesima si trova.

7. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

8. Il mancato pagamento, in tutto o in parte del canone alle scadenze trimestrali pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.



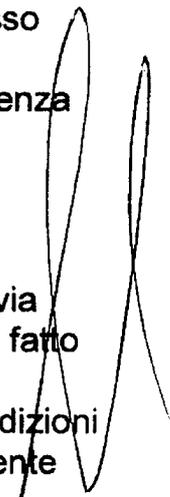
9. La parte conduttrice si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle straordinarie o inerenti le parti comuni dell'edificio che fanno capo alla parte locatrice. Sono a carico del Conduttore anche le spese di manutenzione ordinaria del nuovo impianto di climatizzazione installato e della rete dati. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese di allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

10. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione salvo la messa in opera dell'aria condizionata che verrà valutata quando verrà messa in funzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. I locali vengono consegnati completamente tinteggiati. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

11. Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattuale stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

12. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza ed accettare il regolamento condominiale dello stabile, di cui in data odierna se ne consegna una copia, impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare o far visitare, previo avviso, l'immobile affittato per accertare lo stato di manutenzione e il buon uso, di consentire

Parabola



l'accesso al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

13. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

14. Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione del contratto e del risarcimento dei danni.

15. Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto o colpa della parte conduttrice o della parte locatrice, le parti hanno diritto al risarcimento dei danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice o locatrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti.

16. Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

17. A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia collegata alla locazione anche se relativa a tempi e fatti successivi alla cessazione della locazione, ai fini della competenza giudiziaria (compresa la notifica degli atti esecutivi) parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato e nel caso in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

18. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura, i bolli sulle ricevute a totale carico della parte conduttrice.

19. Qualunque modifica al presente contratto potrà essere provata soltanto mediante atto scritto.

20. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello ove è ubicato l'immobile concesso in locazione.

Parabell

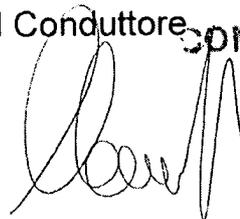
21. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

22. Le parti reciprocamente autorizzano il trattamento dei propri dati personali per gli adempimenti inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto di locazione.

23 La certificazione energetica è stata redatta dal tecnico Dott. Ing. Manuela ARENGHI in data 29/01/2015 e valida fino al 29/01/2025, codice Identificativo: 18110 - 000185 / 15. La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica.

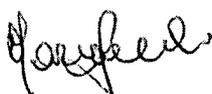
Letto, confermato e sottoscritto.
Pavia, 14/02/2022

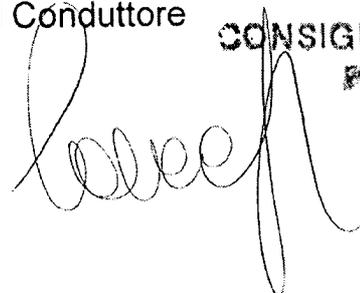
Il Locatore


Il Conduttore

CONSIGLIO NOTARILE
PAVIA

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 2, 3; 4; 5 e 7; 8; 9, 10 e 12; 14; 16; 17; 18; 22.

Letto, confermato e sottoscritto.
Pavia, 14/02/2022

Il Locatore


Il Conduttore

CONSIGLIO NOTARILE
PAVIA



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 28/02/2022 alle ore 14:28 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 22022814283331378 il file
RLI12000000016217005

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : BRLMFR66M58G388K
cognome e nome : BARILI MARIA FRANCESCA

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 352,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 28/02/2022



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PAVIA
Codice Identificativo del contratto TNZ22T00156800DD

In data 28/02/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 22022814283331378 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da SCCMRC61P05G388J e trasmessa da
BARILI MARIA FRANCESCA

Il contratto e' stato registrato il 28/02/2022 al n. 001568-serie 3T
e codice identificativo TNZ22T00156800DD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : SACCHI_NOTAI
Durata dal 01/02/2022 al 31/01/2031 Data di stipula 14/02/2022
Importo del canone 16.000,00 n.pagine 6 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 SCCMRC61P05G388J	A	001 80016550180	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 352,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 320,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat. A10	Rendita cat.	1355,70
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO			
Ubicato nel comune di PAVIA			Prov. PV
VIA DEFENDENTE SACCHI 8			
-N.progr. 002	Categoria cat. C2	Rendita cat.	6,20
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO			
Ubicato nel comune di PAVIA			Prov. PV
VIA DEFENDENTE SACCHI 8			

Li, 28/02/2022



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 22022814283331378

NOME DEL FILE : RLI12000000016217005

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	SCCMRC61P05G388J	-----