

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

TRA:

il Sig. SEMILIA MICHELE nato a PALERMO (PA) il 07/03/1954 residente a PALERMO (PA), VIA LIBERTÀ 171, codice fiscale SMLMHL54C07G273C, di seguito denominato parte locatrice

E:

L'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA POLICLINICO PAOLO GIACCONE con sede in PALERMO (PA), VIA ENRICO TOTI 76, partita IVA 05841790826, rappresentata dal Direttore Generale dott. Ing. Mario La Rocca nato a Palermo il 06.03.1963 codice fiscale LRC MRA 63C06 G273 F, di seguito denominata 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 PALERMO (PA), composto da 3 unità :

a) VIA BERGAMO n. 61, piano Terra Rialzato con estremi catastali identificati da foglio 73, subalterno 8, particella numeratore 484, , categoria A/2, rendita catastale Euro 484,18 PALERMO (PA),;

b) VIA SEBASTIANO LA FRANCA n. 72, piano TERRA con estremi catastali identificati da foglio 73, subalterno 129, particella numeratore 484, , categoria A/2, rendita catastale Euro 451,90

c) VIA BERGAMO n. 61, piano TERRA con estremi catastali identificati da foglio 73, subalterno 12, particella numeratore 484, , categoria A/2, rendita catastale Euro 402,84, di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti.

Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiara-

Le parti

Mario La Rocca

no che l'attività cui deve essere adibito l'immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

2. La locazione avrà durata dal 01/11/2011 al 31/10/2013 in deroga all'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.

3. Il canone di locazione complessivo per le 3 unità viene pattuito nella misura di Euro 27.600,00 annuali.

4. Il canone deve essere pagato in n.4 rate trimestrali anticipate di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte locatrice, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente Banco Posta codice IBAN IT88 D076 0104 6000 0006 1156 410 intestato alla Sanpiero S.p.A.; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.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.

M. P. 2

Mario Rocca

8. È fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, 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 citata legge n. 392/78.

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, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

10. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali 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 emanande 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 fi-

M. F. B.

3

Mario De Rosa

ducia, con preavviso di qualche giorno, 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 una volta la settimana in orario da stabilire.

12. La parte conduttrice è 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.

14. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 13, del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè 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.

15. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro come per legge.

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 essa esercitata nell'immobile locato.

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

M. F. L.

4

Alfredo La Rocca

Civile.

16. 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.

17. La parte conduttrice 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

PALERMO, 01/11/2011

La parte locatrice

Michaela F. V.

La parte conduttrice

Alfonso Nocca

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice

Michaela F. V.

La parte conduttrice

Alfonso Nocca

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE

02/11/2011

In data 02/11/2011 alle ore 12:25 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo n. 11110236252472524 il seguente file contenente un contratto di locazione.

Nome del file: universita-palermo.ccf

Il file e' stato autenticato dall'utente:

Codice fiscale: SMLMHL54C07G273C

Codice di riscontro dell'invio: B4ABD56D222E47CE00B31EF90779756509AFC2CD

Codice di riscontro della ricevuta: 2233140B72447F9317BC423CDACFB39C3701683D

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato disposto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 610,48.

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

Dai controlli eseguiti, tutti i contratti di locazione sono risultati conformi alle specifiche tecniche pubblicate nell'allegato tecnico bis del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.295 del 20 dicembre 2001.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 1 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE

02/11/2011

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPPA UT PALERMO 1
In data 02/11/2011 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle
finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di
locazione n.799 serie 3T trasmesso con protocollo utente UNIPA da:

Codice fiscale: SMLMHL54C07G273C

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:
Contratto scritto stipulato in data 01/11/2011
relativo alla locazione di immobile urbano
ubicato nel comune di PALERMO (PA),
VIA BERGAMO 61,
categoria A/2, rendita euro 484,18

DATI DEL CONTRATTO:
durata dal 01/11/2011 al 31/10/2013
corrispettivo annuo euro 27.600
importo dovuto per la registrazione euro 552 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	SMLMHL54C07G273C	A	2	05841790826	B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omissso

DATI DEL PAGAMENTO:
Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente
bancario presso Azienda 02008 CAB 04642
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	552
Imposta di bollo	58,48

Totale	610,48

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