

**SERVIZIO TELEMATICO INTERNET**

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

Ufficio territoriale di ROMA 2 - AURELIO  
Codice Identificativo del contratto TJP17T008886000OF

In data 29/06/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 17062932201614665 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da RGTNDR80A24L378K

Il contratto e' stato registrato il 29/06/2017 al n. 008886-serie 3T  
e codice identificativo TJP17T008886000OF.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : RGTNDR80A24L378K  
Durata dal 01/06/2017 al 31/05/2023 Data di stipula 02/06/2017  
Importo del canone 13.200,00 n.pagine 5 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\_GZZPLA51D14H501D\_\_A\_\_001\_95008380222\_\_B\_\_  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 264,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 1007,09  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di TRENTO Prov. TN  
VIA LUIGI EINAUDI 4

Codice di riscontro del documento:  
CAEA5F824A09DAAE3FD31F935F0C42C749C2F479  
Codice di riscontro della presente ricevuta:  
EAFE5860142DA76E52BF63C2252F9C5756E7C449  
Li, 29/06/2017



## **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prof. Paolo Gozzo, nato a Roma il 14.04.1951 e quivi residente Via Trionfale n. 6812  
C.F. GZZ PLA 51D14 H501D da una parte

**E**

L'Ordine degli Psicologi della Provincia di Trento, con sede in Trento, Corso Buonarroti  
39, C.F. 95008380222, pec psicologi.trento@pec.aruba.it qui rappresentato dalla dott.ssa  
Sara Piazza nata a Trento il 26.05.1964 in qualità di Presidente e Legale Rappresentante  
C.F.:PZZSRA64E66L3780, di seguito denominato "conduttore"

### **PREMESSO**

- che il prof. Paolo Gozzo è proprietario esclusivo dell'immobile sito in Trento Via Einaudi  
4, piano 2° interno 5, composto da 7,5 vani catastali (Uff. Catasto di Trento p.ed.5488,  
foglio 61 p.m.5 cat A/2) e da due posti auto al piano terra come da certificato catastale e  
pianta allegati in copia;
- che il prof. Paolo Gozzo ha posto in locazione l'immobile, con destinazione studio  
professionale;
- che l'Ordine degli Psicologi della Provincia di Trento ha manifestato al prof. Paolo  
Gozzo l'intenzione di acquisire in locazione il su indicato immobile per adibirlo a uso  
studio professionale

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

1. Le premesse formano parte integrante del presente contratto;
  2. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile sito in Trento Via  
Einaudi, 4, piano 2°, p.m.5, come da planimetria e certificato catastale che sono allegati in  
copia e di cui il conduttore ha preso diretta conoscenza;
- Presupposto della locazione è la destinazione dell'immobile sito in Trento Via Einaudi, 4, piano  
2°, p.m.5, ad uso studio professionale da parte del conduttore ed è fatto espresso divieto al  
conduttore di mutarne la destinazione. Il conduttore, preso atto della destinazione  
urbanistica dell'immobile, solleva il locatore da ogni responsabilità in caso di provvedimenti  
amministrativi limitativi e/o ostativi dell'attività esercitata nell'immobile rinunciando fin da ora  
ad ogni forma di rivalsa e/o risarcimento del danno in relazione alla destinazione  
dell'immobile; in tal caso il conduttore potrà recedere dal contratto in deroga al successivo  
articolo 7, fermo restando l'obbligo del conduttore di corrispondere i canoni fino all'effettivo  
rilascio;
3. Non è consentito al conduttore sub-locare a terzi l'immobile né parzialmente né interamente  
sia a titolo oneroso che gratuito, salvo ottenere preventiva autorizzazione scritta dal  
locatore, né concedere l'uso dell'immobile e/o il comodato a terzi;
  4. L'immobile è consegnato al conduttore, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, stato che il  
conduttore dichiara di accettare essendo già idoneo all'attività da svolgere al suo interno.  
Non sono ammesse modifiche strutturali all'immobile salvo espressa autorizzazione scritta  
del locatore;
  5. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.06.2017 fino al 31.05.2023.  
il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per un periodo di sei anni, salvo  
quanto previsto dalle clausole sul diritto di recessione dal contratto;
  6. Nei primi diciotto mesi della locazione non è consentito al conduttore di recedere dal



- contratto; dopo il diciottesimo mese il conduttore potrà inoltrare disdetta al locatore solo per gravi e comprovati motivi, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di mesi sei;
7. Il canone della locazione è stabilito in € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) annui, da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate di € 1.200,00 (milleduecento/00) cadauna entro il giorno 5 di ogni mese, mediante accredito, con valuta fissa, sul conto corrente bancario presso il Credito Artigiano, sede di Roma, via S. Pio X, 6, IBAN IT 29 P 0521 60 3229 00000000 4495 o qualsiasi altro sostitutivo che verrà indicato successivamente. Solo ed esclusivamente per i primi sei anni di locazione il locatore concede al conduttore un abbuono mensile di € 100,00 (cento/00) al fine di agevolarlo nelle spese di avviamento dell'attività e pertanto l'importo mensile da pagare per i primi 6 anni di locazione sarà pari a euro 1.100 (millecento/00);
  8. Alla scadenza di ogni anno il canone mensile di locazione sarà aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura massima delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati e così per ogni anno successivo.
  9. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34-35-37 L. 392/78 il conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato a uso studio professionale e, comunque, per attività che non comportano contatto diretto con il pubblico di utenti e consumatori e, pertanto, allo stesso, sia per la legge, sia per convenzione fra le parti, non sarà dovuta alcuna indennità al termine della locazione, volendo il conduttore rispondere per danni in caso di dichiarazione mendace;
  10. Le spese di condominio di carattere ordinario gravanti pro quota sull'immobile concesso in locazione, e quelle di riscaldamento, amministrazione, luce, acqua e di ogni altra utenza, sono interamente a carico del conduttore che eseguirà il pagamento direttamente all'amministratore del condominio dello stabile il quale è autorizzato a inviare gli avvisi di pagamento al conduttore stesso.
  11. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone e/o degli oneri accessori nei termini convenuti, costituirà, senza ulteriore obbligo di comunicazione, il conduttore in mora in ogni caso e qualunque ne sia la causa, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto a suo danno e spese. Il ritardato pagamento del canone darà luogo alla maturazione di un tasso d'interesse annuo sulla somma dovuta che, di comune accordo, è quantificato nella misura di tre punti percentuali in aggiunta al tasso legale;
  12. Il pagamento del canone e/o degli oneri accessori non potrà essere sospeso, né ritardato, né ridotto da pretese e/o eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa anche di una sola rata del canone o di quanto altro dovuto, costituisce in mora il conduttore, concedendo al locatore la facoltà di risoluzione del contratto;
  13. Il conduttore dichiara di conoscere l'immobile e che esso è in buono stato locativo e adatto all'uso pattuito, di prenderlo in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi e di costituirsi da quel momento custode del medesimo, obbligandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stato originario, ovvero siccome indicato all'art. 2 del presente contratto;
  14. Il conduttore assume espressamente a proprio carico, l'obbligo di provvedere alle riparazioni di cui all'art. 1609 C. C. e a quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso

1  
Sandrone

- dell'immobile locato. Si impegna, inoltre, a dare tempestiva comunicazione al locatore qualora l'immobile avesse bisogno di riparazioni non a suo carico;
15. Il conduttore, costituito custode della cosa locata, esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare da fatti colposi o dolosi di terzi o di suoi dipendenti o da eventi fortuiti;
  16. Il conduttore dichiara di conoscere i regolamenti comunali, quello di condominio e, per l'effetto, s'impegna a osservarli e a farli osservare ai suoi eventuali dipendenti;
  17. Nei sei mesi antecedenti la fine della locazione, ove sia stata data regolare disdetta, il conduttore, entro dieci giorni dalla richiesta, dovrà indicare al locatore almeno un giorno alla settimana in cui, per due ore consecutive tra le 09.00 antimerdiane e le 18.00 pomerdiane, potrà far visitare l'immobile a eventuali aspiranti alla locazione. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali in qualunque momento, previo avviso di almeno due giorni;
  18. Il conduttore si impegna a stipulare a proprie cure e spese idonea polizza assicurativa contro gli incendi, scoppi, allagamenti, e R.C.T., a garanzia di eventuali danni anche contro terzi e ne produrrà copia e ne produrrà copia a semplice richiesta scritta del locatore. La mancata esibizione della polizza determinerà di diritto la risoluzione del contratto stesso.
  19. E' vietato al conduttore, pena la risoluzione del contratto, apportare innovazioni, modifiche, aggiunte e qualsiasi opera muraria nei locali condotti in locazione. E' vietato applicare sui pavimenti esistenti moquette o parquet tali che comportino il taglio delle porte. In ogni caso, eventuali modifiche, se indispensabili, dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate dal locatore mediante consenso scritto e dovranno essere tali da consentire il pieno ripristino dei locali senza danneggiarli e a semplice richiesta del locatore e con spese a totale carico del conduttore. E' fatto tassativo divieto di eseguire tracce sui pavimenti. Prima dell'esecuzione il conduttore avrà l'obbligo di richiedere e acquisire, a propria cura e spese, tutte le necessarie autorizzazioni del Comune e degli organi competenti. Il locatore ha la facoltà di ritenere, senza dovere in alcun modo indennizzare o compensare il conduttore, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie e addizioni, comunque eseguite, anche con la tolleranza del locatore;
  20. Il conduttore assume l'obbligo e l'onere delle riparazioni ordinarie per l'uso del bene locato rispondendo per i danni provocati dall'uso della cosa locata o da negligenza e da cattiva manutenzione dell'immobile locato in ogni sua parte e in particolare a quelle da farsi agli impianti e servizi (acqua, gas, luce, sanitari, infissi, serrature, soffitti, muri, pavimenti, piastrelle e quanto altro). Non provvedendovi il conduttore provvederà il locatore addebitandone la spesa al conduttore, mediante prelievo dal deposito cauzionale che dovrà essere ricostituito;
  21. L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità o comunque di lavori importanti o improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare ulteriori danni che ne possano compromettere l'efficienza, comporta la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati, in base a fattura e comunque secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia. L'aumento decorrerà dal primo giorno del mese successivo a quello nel quale il conduttore riceverà la richiesta. Il conduttore espressamente rinuncia ad ogni indennizzo per la fattispecie di cui agli articoli



1583-1584 c.c.;

22. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di danni, guasti, o d'interruzione dei servizi per causa non dipendenti dalla propria volontà;
23. A titolo cauzionale e a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni e del mancato pagamento dei canoni il conduttore consegnerà entro venti giorni al locatore una fidejussione bancaria, dell'importo di € 3.300,00 (tremilatrecento/00), pari a 3 (tre) mensilità, contenente espressa clausola di validità e di escussione a semplice richiesta scritta del locatore con deroga alla preventiva escussione dell'obbligato principale prevista dall'art. 1944 C.C., valida per tutta la durata del contratto. La fidejussione bancaria sarà restituita 30 giorni dopo il termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale e, quindi, salvo eventuali detrazioni dovute alle spese di messa in pristino dei locali.
24. L'inadempimento di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto produrrà ipso iure la risoluzione dello stesso;
25. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti come per legge. Le spese per le marche da bollo del presente contratto e delle quietanze saranno a carico del conduttore. Alla registrazione, così come ai suoi successivi rinnovi, provvederà il locatore;
26. In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita il conduttore sarà tenuto al risarcimento di eventuali danni per mancato rilascio dell'immobile oltre ad un'indennità di occupazione pari al canone dell'ultima mensilità.
27. Agli effetti del presente contratto il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso i locali di Via Einaudi, 4 riconoscendo fin da ora la legittimità di future notifiche al richiamato indirizzo e s'impegna, in caso di trasferimento, a comunicare al locatore il nuovo domicilio;
28. Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere approvata esclusivamente mediante atto scritto, siccome dovrà essere autorizzato e richiesto per iscritto ogni intervento sull'immobile;
29. In caso di controversia unico ed esclusivo Foro competente è quello di Trento;
30. Le parti si danno reciprocamente atto di avere predisposto e compilato la presente scrittura e di averne espressamente approvata ogni singola clausola che è conforme alla loro volontà e che s'intende qui espressamente richiamata e sottoscritta;
31. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le norme non incompatibili del Codice Civile e della legislazione speciale in materia di locazione d'immobili urbani adibiti a uso diverso da quello di abitazione;
32. Il conduttore dichiara di aver ricevuto complete informazioni sulla situazione energetica e dell'attestato di prestazione energetica (APE) di cui al D.L. 63/2013


Roma, li 02 maggio 2017

**IL LOCATORE**



Letto confermato e sottoscritto

**IL CONDUTTORE**



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 Il co. C.C. le parti specificatamente approvano quanto

sopra dichiarato e pattuito ed in particolare con espresso riferimento agli articoli tutti, ovvero ai numeri: 1 premesse, 2 certificato catastale, 3 uso studio professionale, 4 divieto di sub-locazione, 5 stato dell'immobile, 6 durata del contratto, 7 divieto di recesso, 8 canone, 9 aggiornamento del canone, 10 attività che non comportano contatti con il pubblico, 11 oneri accessori, 12 mancato pagamento del canone, 13 divieto di sospensione del canone, 14 custodia dell'immobile, 15 obbligo delle riparazioni, 16 esonero da responsabilità, 17 regolamento condominiale, 18 visita dei locali, 19 polizza responsabilità civile, 20 modifiche, 21 riparazioni, 22 straordinaria manutenzione, 23 esonero da responsabilità, 24 riparazioni non urgenti, 25 garanzia, 26 risoluzione, 27 spese di registrazione, 28 ritardata consegna, 29 elezione di domicilio, 30 modifiche contrattuali, 29 foro competente, 30 compilazione del contratto, 31 Codice Civile, 32 attestazione energetica

Roma, li 02 maggio 2017

**IL LOCATORE**



Letto confermato e sottoscritto

**IL CONDUTTORE**



