

## PROPOSTA DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Il sottoscritto **ORDINE ASSISTENTI SOCIALI REGIONE EMILIA ROMAGNA** con sede in Bologna (BO) in Galleria del Toro n. 3 - C.F. 92077700349, rappresentato dal Presidente [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in seguito denominata "PROPONENTE" tramite l'agente d'affari in mediazione [REDACTED] con sede in Bologna [REDACTED], iscritta alla C.C.I.A.A. di Bologna Ruolo Agenti d'Affari in Mediazione [REDACTED] in seguito denominata "AGENTE IMMOBILIARE", con la presente proposta

### PROPONE DI CONDURRE IN LOCAZIONE

l'immobile sotto descritto, alle condizioni di seguito indicate.

#### 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di Bologna Via Marconi n. 47 – Scala C – Interno 3 - piano secondo, proprietà intestata a [REDACTED] residente a [REDACTED] residente a [REDACTED] e, ed esattamente unità immobiliare ad uso ufficio composta da ingresso, corridoio, sei vani, due bagni, un ripostiglio, un balcone e con un vano ad uso cantina al piano sotterraneo. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 158, part. 200, sub 79, Zona cens. 1, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 4.880,52 – piano 2-S2.

#### 2) TIPOLOGIA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà appartenere alla seguente tipologia:  
contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione ai sensi dell'art. 27 Legge n. 392/78.

#### 3) DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far tempo dal **1 gennaio 2011** e con prima scadenza al 31 dicembre 2017. La locazione sarà automaticamente rinnovata per un uguale periodo salvo che il locatore neghi il rinnovo automatico per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78. Dell'eventuale diniego di rinnovazione alla prima scadenza dovrà essere data comunicazione a mezzo lettera raccomandata, che dovrà pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da pervenire all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della citata comunicazione, il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni. Al Conduttore sarà consentito di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di mesi 6 (sei) da recapitarsi con lettera raccomandata.

#### 4) CANONE ANNUO OFFERTO

EURO 16.800,00 (sedici mila ottocento/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di EURO 1.400,00 (millequattrocento/00) ciascuna. Aumentato delle spese per oneri accessori corrispondenti indicativamente ad euro 4.000,00 (quattromila/00) annui.

Ordine Assistenza
Prot. Ric. n. 2491/10/e/contatti
16 SET. 2010
Rif. Prot. 90/9
VISTO

EURO 1.400,00 (millequattrocento/00) verranno versate a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato al LOCATORE al momento della sottoscrizione del contratto, a titolo di pagamento del primo mese di locazione.

#### **5) CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il contratto di locazione verrà stipulato a nome del PROPONENTE, entro il giorno **14 ottobre 2010** presso lo studio dell'agente immobiliare.

Il conduttore destinerà l'immobile ad uso Ufficio ai sensi dell'art. 27 Legge n. 392/78. Il Conduttore non potrà 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.

Al conduttore sarà concessa la possibilità di recesso anticipato con preavviso di mesi 6 (sei); nel caso in cui il Conduttore esercitasse detta facoltà sarà a suo carico la tassa di recesso anticipato prevista dall'Agenzia delle Entrate.

#### **6) CONSEGNA DELL'IMMOBILE E DECORRENZA**

La consegna dell'immobile dovrà avvenire contestualmente alla decorrenza del contratto fissata per il **1 gennaio 2011**.

#### **7) PAGAMENTO DEL CANONE, ONERI ACCESSORI, FIDEJUSSIONE BANCARIA, DEPOSITO CAUZIONALE**

**7a)** Il pagamento del canone di locazione dovrà avvenire in rate mensili anticipate presso il c/c indicato dal Locatore;

**7b)** Sono a carico del Conduttore le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 compreso il riscaldamento, di tipo centralizzato, già computato nelle spese condominiali;

**7c)** Saranno a carico del conduttore tutte le spese di consumo (dell'acqua, della luce, ecc.) nonché l'imposta comunale sui rifiuti solidi; il conduttore si intesterà direttamente le relative utenze;

**7d)** Il PROPONENTE si impegna a consegnare alla data della stipula del contratto di locazione fissato entro e non oltre l' **14 ottobre 2010**; idonea fidejussione bancaria - rilasciata da primario Istituto di Credito - di importo uguale a quattro mensilità e cioè pari ad euro 5.600,00 (cinquemilaseicento/00) - a garanzia del puntuale pagamento del canone di locazione, delle spese condominiali di competenza e degli eventuali danni arrecati all'unità immobiliare. Detta garanzia fidejussoria dovrà essere escutibile a prima istanza (di tipo c.d. "a prima richiesta") senza possibilità da parte del conduttore di bloccarne per alcun motivo la validità e/o l'operatività, avrà la medesima durata del rapporto di locazione e scadenza a 30 (trenta) giorni dall'avvenuto rilascio dei locali, essendo stata dalle parti considerata condizione irrinunciabile per la sottoscrizione del contratto di locazione. La garanzia fidejussoria potrà considerarsi estinta, con conseguente materiale riconsegna del titolo da ciò discendente, solo dopo la regolare riconsegna dell'immobile, la verifica delle condizioni dello stesso e le eventuali detrazioni se dovute.

**7e)** A fronte della consegna della fidejussione di cui al punto 7d) della presente proposta, si conviene che il conduttore non consegnerà ulteriori somme a titolo di deposito cauzionale.

#### **8) AGGIORNAMENTO CANONE**

Nel caso di locazione pluriennale, il canone sarà aggiornato nella misura massima prevista dalle leggi in materia.

## 9) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile verrà locato in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e con gli impianti in conformità alla normativa vigente ivi compreso l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

L'immobile verrà locato con le seguenti richieste del PROPONENTE da realizzare a cura e spese della parte LOCATRICE:

- verifica dell'impianto elettrico (compreso il cablaggio) con relativa certificazione;
- verifica degli infissi, dei vetri, e dei serramenti interni ed esterni;
- verifica dell'impianto idraulico (compresa la progressa infiltrazione del bagno grande);
- verifica del bagno di servizio al fine di renderlo più igienico e decoroso con richiesta da parte del proponente della sostituzione dei sanitari;
- l'immobile verrà consegnato al Conduttore imbiancato di fresco e regola d'arte (comprese porte e finestre tinteggiate) e dovrà essere riconsegnato al Locatore imbiancato di fresco a regola d'arte.

Per ciò che riguarda invece la verifica dell'impianto di condizionamento, l'acquisto e il montaggio delle macchine, qualora il Conduttore decidesse di utilizzare tale impianto già predisposto, sarà a totale cura e spese della parte conduttrice. Resta inteso che le macchine rimarranno di proprietà della parte Conduttrice che potrà decidere di rimuoverle in qualsiasi momento, a propria cura e spese, e a fine locazione.

La parte proponente chiede di poter eseguire i lavori di sistemazione dell'impianto di aria condizionata e montaggio delle macchine in contemporanea con i lavori che dovrà eseguire la parte Locatrice entro l'1 gennaio 2011.

Contestualmente alla consegna dell'immobile verrà controfirmata dalle parti il verbale di consegna.

## 10) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA

L'AGENTE IMMOBILIARE si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al LOCATORE.

## 11) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

La registrazione del contratto di locazione verrà fatta a cura del LOCATORE.

L'imposta di registro, e i successivi rinnovi, saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno, mentre le spese di bollo e quietanza saranno a totale carico del PROPONENTE.

## 12) COMPENSO DI MEDIAZIONE

Il PROPONENTE dichiara di riconoscere ed accettare la mediazione dell'AGENTE IMMOBILIARE, a favore del quale si impegna a versare una provvigione pari ad euro 1.680,00 (milleseicentottanta/00) + IVA 20% alla stipula del contratto di locazione.

Bologna, 16 settembre 2010

ORDINE ASSISTENTI SOCIALI

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Presidente

firma del PROPONENTE

firma dell'AGENTE IMMOBILIARE

Modulo privacy: a parte.