

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata redatta in tre copie, di cui una per l'Ufficio del Registro, i signori:

Barazzoni Paola, nata a Collecchio (PR) il 22/04/1949, residente a Parma in Via Venezia n. 21, Codice Fiscale BRZPLA49D62C852W e Gabriele Monica, nato a Parma (PR) il 19/12/1980, residente a Parma in Via Sant' Eurosia n. 1, Codice Fiscale MNC GRL 80T19 G337T

di seguito denominata *Locatore*,

CONCEDE IN LOCAZIONE

alle società:

- "Ordine dei tecnici sanitari di radiologia medica e delle professioni sanitarie tecniche della riabilitazione e della prevenzione della provincia di Parma", con sede in Parma (PR), Via Sanguineti n. 1, Cod. Fisc.: 80101630343– nella persona del legale rappresentante Signor Bruno Lorefice, nato a Ragusa (RG) il 10/10/1988, Codice Fiscale LRF BRN 88R10 H163J e

- "Ordine interprovinciale dei chimici di Parma e Piacenza" con sede a Parma (PR), via Marco Dell'Arpa n.8, Codice Fiscale 80013410347 – nella persona del legale rappresentante Carlo Giordano, nato a Stradella (PV) il 26/12/1959, Codice Fiscale GRDCRL59T26I968L

Le società sopra menzionate verranno, di seguito, denominate *Conduttrice*, intendendosi come *unico conduttore* la quale

ACCETTA

l'unità immobiliare sita a Vicofertile (PR), in Via Martiri della Liberazione n.34, piano terzo adibita ad uso ufficio con due autorimesse posta al piano terra, arredato di due pareti in vetro con relative porte e box doccia.

Dati identificativi dell'unità immobiliare: Foglio 39, particella 401, subalterno 11, piano 3, categoria A/10, classe 3, Rendita catastale € 1265,32 quanto all' ufficio; subalterno 34, categoria C/6, Rendita catastale € 51,23 e subalterno 35, categoria C/6, Rendita catastale € 51,23 quanto alle autorimesse.

PATTI E CONDIZIONI

- 1) Il contratto avrà decorrenza dal 01/01/2026 ed avrà durata di sei anni in sei anni venendo così a scadere il 31/12/2031 e, qualora ognuna delle parti omettesse di comunicare le proprie intenzioni nei termini previsti di sei mesi per il Conduttrice e di dodici mesi per il Locatore, tale contratto si intenderà rinnovato per un periodo di ulteriori sei anni ed alle medesime condizioni.
- 2) Alla Conduttrice viene accordata la facoltà di recesso anticipato ai sensi e per gli effetti del disposto dell'articolo 27 – Legge n. 392/78, da esercitare mediante invio di raccomandata a/r al Locatore, che dovrà pervenire alle stesse almeno sei mesi prima del rilascio dell'immobile. Inoltre, ciascun conduttore può recedere indipendentemente dall'altro, ma deve ottenere il consenso del Locatore. In questo caso, il Conduttore che rimane sarà responsabile del pagamento dell'intero canone di locazione.
- 3) La Conduttrice non potrà sublocare o cedere in comodato, né totalmente né parzialmente l'immobile.
- 4) Il canone sarà aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta del Locatore nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo

accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

- 5) Il canone annuo di locazione viene determinato in Euro 7.200,00 (Euro settemiladuecento/00) da corrispondere mediante rate mensili anticipate di € 600,00 (seicento/00) entro e non oltre il primo giorno di ogni mese da corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT11K0623012709000057227200 presso Cariparma Crédit Agricole filiale di Parma, Agenzia 9 + spese e oneri accessori come da Consuntivi e Preventivi redatti dall'amministratore.
- 6) Il mancato pagamento, anche parziale, oltre 90 giorni dalla scadenza del canone d'affitto e delle quote per oneri accessori, così come pure la mutata destinazione dell'immobile e/o della mancata osservazione dell'articolo 3 del presente contratto, determinerà ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. per fatto e colpa della Condottrice. Ove la parte locatrice non si volesse avvalere della facoltà concessa dalla già menzionata clausola risolutiva espressa, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura pari a 7 punti superiori al tasso legale, oltreché il risarcimento delle eventuali spese legali di procedura coattiva e di eventuali maggiori danni.
- 7) Le parti contraenti danno atto, come patto essenziale del presente contratto – in difetto del quale questo non sarebbe stipulato – che restano salvi ed impregiudicati i seguenti accordi: a) il presente contratto sostituisce in maniera assoluta e inoppugnabile precedenti contratti e/o accordi sia scritti che verbali ; b) la Condottrice morosa non potrà in alcun modo intentare nessuna azione nei confronti del locatore; c) la Condottrice è direttamente responsabile della attività svolta nei locali locati; d) la Condottrice dichiara di sollevare da ogni responsabilità i locatori per eventuali dinieghi di autorizzazioni e licenze da parte del Comune, Provincia, Regione, Stato. Nulla potrà essere imputato al Locatore per l'eventuale non idoneità dei locali in funzione dell'attività svolta; e) la Condottrice è tenuta a adeguare i locali alle leggi e/o disposizioni previste dalla ASL e dal Ministero della Sanità in materia di salute sul luogo di lavoro; f) la Condottrice è tenuta ad adeguare i locali alle leggi e/o disposizioni previste dai Vigili del Fuoco in materia di prevenzione incendi.
- 8) I locali oggetto del presente contratto vengono destinati esclusivamente ed inderogabilmente ad attività istituzionale e amministrativa legata alla propria attività.
- 9) I locali oggetto del presente contratto vengono consegnati in buono stato di manutenzione, esente da vizi e/o difetti che ne diminuiscano il godimento.
- 10) Sono a carico della Condottrice le spese relative alla conservazione della cosa locata, quelle relative al consumo di acqua, luce e gas e il pagamento di tutte le tasse che per legge sono imputabili alla Condottrice. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguite dalla Condottrice, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del locatore senza riconoscimento di alcun risarcimento. Rimane comunque la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato in cui vennero affidati, ed il ripristino sarà a carico della Condottrice.
- 11) Le sole spese a carico del locatore sono quelle di manutenzione straordinaria, così come previsto dall'art. 23 Legge 392/78, salvo il loro diritto ad integrare il canone di locazione in misura pari all'interesse legale sul capitale dalle stesse impiegato per i lavori effettuati; in deroga al 2° comma – art. 23 Legge 392/78, tale aumento decorrerà dalla data di inizio delle opere.
- 12) Il locatore potrà visitare l'immobile locato almeno quattro volte all'anno concordando l'accesso con la Condottrice, sia al fine di verificare lo stato locativo che quello di manutenzione. La Condottrice si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti inquilini ogni giorno per almeno due ore durante l'ultimo trimestre di locazione o, durante tutto il rapporto locatizio in caso di vendita, ad aspiranti acquirenti, sotto pena del risarcimento dei danni.

- 13)** La Conduttrice è direttamente responsabile verso i locatori ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spargimento di acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. La Conduttrice non potrà far depositi e comunque accumuli di immondizie e di rifiuti speciali e non speciali nell'ambito locato. Nessun risarcimento potrà essere avanzato dalla Conduttrice per danni derivanti da scoppi, incendi, fenomeni atmosferici, atti vandalici, sommosse e manifestazioni, terremoti, furti, ecc...; è, infatti, a Suo carico, l'onere di stipula presso Compagnia di assicurazione primaria, di adeguata Polizza assicurativa.
- 14)** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore ha consegnato al locatore € 1.500,00 (millecinquecento/00), pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni, somma che verrà restituita alla fine della locazione, previa verifica delle condizioni dell'unità immobiliare e tenuto conto della normale usura. Le spese di registro del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi, sono a carico dei contraenti al 50% ciascuno, mentre le spese di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico della Conduttrice; le spese di chiusura per risoluzione anticipata del contratto saranno, invece, a totale carico della parte rescindente.
- 15)** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la Conduttrice elegge domicilio nei locali a lei locati.
- 16)** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla normativa in vigore – ivi contemplando con applicazione automatica anche quella ventura in tema - nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.
- 17)** Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, viene eletto Foro competente Parma.
- 18)** La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto dalla parte locatrice le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

Collecchio, 19 dicembre 2025

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli articoli 1341 e 1342 del C.C. le parti, previa lettura di ogni clausola, in particolare degli articoli 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 15 – 16 – 17 e 18 del presente contratto, dichiarano di approvarli espressamente e, quindi, li sottoscrivono senza riserve.

Collecchio, 19 dicembre 2025

IL LOCATORE

LA CONDUTTRICE