

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI AD USO DIVERSO
DALL'ABITAZIONE
(AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 27/7/78 N. 392)

ART. 1 - LOCATORE: **FABIO SABINO** (Cod. Fisc. SBNFBA68H23H183F), nato a Rapallo il 23 giugno 1968 e residente in Passignano sul Trasimeno (PG), località Castel Rigone, alla Via Campagna n.12

ITALIALAVORO

Num. Prot. 0009224/2015

Data Prot. 14/07/2015

CONCEDE IN LOCAZIONE



alla CONDUTTRICE: **Italia Lavoro S.p.A.**, con sede legale in Roma, via Guidubaldo del Monte 60, Cod. Fisc. 0153051.0542, partita IVA 05367051009, iscrizione Tribunale di Roma no.3232452/97, in persona del proprio Presidente e Amministratore Delegato, Paolo Reboani, domiciliato presso la sede sociale per la carica ed ai fini del presente atto, che accetta, l'unità immobiliare sita in Perugia Via Campo di Marte n. 9, piano quarto, censita al Catasto del Comune di Perugia: Foglio 252, particella 5120, sub. 115, cat. A/10, classe 6 cons. 5,5 vani R.C. 2.215,60 euro.

ART. 2 - La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio dal **01/06/2015** al **31/05/2021**, e si intenderà rinnovato per altri anni sei (sei) nell'ipotesi in cui non venga data disdetta, da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

La facoltà del locatore di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/78. Tale limitazione non si applica alle locazioni di cui all'art. 42 della legge citata. Fatto salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392/78, le parti concordano che la conduttrice, dopo il primo anno di locazione, possa recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso da comunicare al locatore a mezzo lettera raccomandata consegnata all'Ufficio Postale almeno sei mesi prima.

ART. 3 - Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 10.200,00 (Diecimiladuecento/00), da pagarsi tramite bonifico bancario, in rate mensili anticipate di Euro 850,00 entro il 5 di ogni mese.

ART. 4 - Le parti convengono che il canone sia rivalutatosi nella misura massima consentita dalle leggi vigenti al momento di ciascun adeguamento, in funzione del tasso inflattivo accertato dall'ISTAT in riferimento alle variazioni del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati

Fabio Sabino

[Signature]

nell'anno solare precedente. Resta inteso che per l'anno 2015 tale adeguamento non sarà riconosciuto ai sensi dell'art. 10 comma 7 del DL n. 192 del 31.12.2014.

La richiesta di aggiornamento del canone, dovrà essere formulata, per iscritto e comunicata alla conduttrice mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 30 giorni prima della scadenza di ogni annualità contrattuale in mancanza non si potrà procedere all'aggiornamento.

ART. 5 - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone e di quant'altro dovuto di importo pari ad una mensilità del canone costituisce in mora la conduttrice, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art 1455 C.C. a danno e spese della conduttrice stesso.

La conduttrice sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura della percentuale mensile stabilita.

ART. 6 - Sono a carico della conduttrice gli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge n. 392/78, così come specificamente indicati nell'elenco che la conduttrice dichiara di ben conoscere ed accettare avendone ricevuto copia e che viene sottoscritto contestualmente al presente contratto.

Il tutto nella misura risultante dal preventivo e dal consuntivo dell'amministrazione del condominio o del proprietario unico dell'edificio e secondo le relative tabelle millesimali. Il mancato pagamento, entro due mesi dalla richiesta avanzata dal locatore, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce grave inadempimento della conduttrice e dà luogo, pertanto, alla risoluzione di diritto del contratto. La conduttrice sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura del 1% (uno per cento) mensile decorrente dall'inizio del terzo mese successivo alla richiesta del locatore.

ART. 7 – La conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza, nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 C.C. e le manutenzioni e le forniture precisate nell'elenco di cui al precedente art.6. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 C.C. la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso e il godimento della cosa locata, fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le

Adro Solino

4

circostanze, lo scioglimento del contratto ove l'esecuzione delle riparazioni renda inadattabile l'immobile locato.

ART. 8 - Qualora dovessero venire eseguite sulla unità locata o sulle pareti e impianti comuni del fabbricato le opere descritte nell'art. 23 della Legge n. 392/78, la conduttrice dovrà corrispondere al locatore, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurare a quest'ultimo, l'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal mese successivo a quello di ultimazione dei lavori, o, comunque, di ricevimento della richiesta avanzata dal locatore.

ART. 9 - I locali si concedono in locazione per il solo uso: ufficio.

E' espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento della conduttrice che il locatore potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della Legge n. 392/78. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

ART. 10 - Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/78, è fatto espresso divieto alla conduttrice di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 11 - La conduttrice, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti ed adatta all'uso contrattualmente previsto.

La conduttrice, pertanto, dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. La conduttrice si obbliga, altresì, a rispettare il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere e ad osservare le deliberazioni delle assemblee dei condomini.

ART. 12 - La conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Ella esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere, o di terzi in genere.

Helio Solino

J

ART. 13- La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore.

In particolare, l'esecuzione da parte della conduttrice di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivono il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 14 - Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte durante la locazione andranno a beneficio del locatore senza che la conduttrice possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese della conduttrice.

ART. 15 – La conduttrice dovrà in ogni caso consentire l'accesso del locatore o ai suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte di essa conduttrice degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. Dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, la conduttrice dovrà consentire la visita ai locali, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

ART. 16 -A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice elegge domicilio nell'immobile locatogli, o, in caso di abbandono dell'immobile stesso, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune.

ART. 17 - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto la conduttrice ha corrisposto al locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 2.550,00 pari a n. 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni o altri corrispettivi e fruttifera di interessi legali da liquidare ogni fine anno. In caso di aumento, integrazione o aggiornamento del canone, l'ammontare del deposito sarà ragguagliato in proporzione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che la conduttrice abbia adempiuto agli obblighi tutti derivatigli dal contratto di locazione. In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il locatore è fin d'ora autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo, la conduttrice sarà tenuta, inoltre e comunque, all'ulteriore risarcimento dei danni.

Helio Solino

A

ART. 18 - Le spese di bollo e di quietanza sono a carico della conduttrice. Le spese di registrazione e di rinnovazione saranno a carico delle parti in misura uguale e comunque come per legge.

ART. 19 – In deroga all'art. 1193 C.C. il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni della conduttrice stesso.

ART. 20 - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della Legge 392/78 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini locali. Eventuali modifiche della Legge n. 392/78 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

ART. 21 - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

ART. 22- Per qualunque controversia in merito all'interpretazione ovvero all'attuazione del presente contratto, che non possa essere risolta in via amichevole è competente in via esclusiva il Foro di Perugia.

Perugia, li

08/07/2015

IL LOCATORE

Helio Salino

LA CONDUTTRICE

Italia Lavoro S.p.A.

Paolo REBOANI

Presidente e Amministratore Delegato

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C., le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito ai seguenti articoli 4-5-6-9-11-12-13-15-16.

Perugia, li

08/07/2015

IL LOCATORE

Helio Salino

LA CONDUTTRICE

Italia Lavoro S.p.A.

Paolo REBOANI

Presidente e Amministratore Delegato

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

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

In data 08/07/2015 alle ore 16:02 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 15070816024766856 il file
SABINO_ITALIALAV_0_RLI12_d.ccf

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

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : 03093030546
denominazione : IMMOBILIARE LAGO S.R.L.

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 268,00.

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, 08/07/2015

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

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

Ufficio territoriale di PERUGIA
Codice Identificativo del contratto T3H15T0072130000F

In data 08/07/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15070816024766856 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da SBNFBA68H23H183F e trasmessa da
IMMOBILIARE LAGO S.R.L.

Il contratto e' stato registrato il 08/07/2015 al n. 007213-serie 3T
e codice identificativo T3H15T0072130000F.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : SABINO ITALIALAVORO
Durata dal 01/06/2015 al 31/05/2021 Data di stipula 01/06/2015
Importo del canone 10.200,00 n.pagine 5 n.copie 2
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_SBNFBA68H23H183F__A__001_01530510542__B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 204,00 Imposta di bollo 64,00
Sanzioni registro 0,00 Sanzioni bollo 0,00
Interessi 0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 2215,60
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di PERUGIA Prov. PG
VIA CAMPO DI MARTE 9

Li, 08/07/2015

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 15070816024766856

NOME DEL FILE : SABINO ITALIALAV 0 RLI12.d.ccf

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	SBNFBA68H23H183F	-----

Posteitaliane

Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

COMPILAZIONE A CURA DI POSTE ITALIANE

raccomandata 1

con prova di consegna

☐ Copia destinatario

☐ Avviso di mancata consegna

Per concordare il ritiro leggere le istruzioni riportate sul retro.

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Mod. 04004C - EP/2201-EP/2261 - Str. [A] - Fronte Parte 3/4

Mittente

Destinatario

COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE

VIA/PIAZZA E CIVICO

C.A.P.

Località

Provincia

COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE

VIA/PIAZZA E CIVICO

C.A.P.

Località

Provincia

MANCATA CONSEGNA - LEGGERE CON ATTENZIONE LE ISTRUZIONI RIPORTATE SUL RETRO DEL PRESENTE MODULO.
La presente copia viene inserita dall'Ufficio Postale mittente nella taschetta adesiva applicata sul retro dell'invio e viene lasciata nella buca delle lettere del destinatario in caso di assenza di quest'ultimo.

Il ritiro può essere effettuato anche da una persona delegata munita di un documento di identificazione sia proprio che del delegante. Il documento del delegante può essere esibito anche in fotocopia. Per la delega riempire il riquadro Parte B sul retro del presente avviso.

3 - COPIA DESTINATARIO

RP

05243581285-2

