

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

(ai sensi della legge 392/1978, titolo I capo II)

La Sig.ra **TURCHI Marina**, nata a Bologna il 01/10/1967 cod. fisc. **TRCMRN67R41A944H**, residente a Bologna - Strada Maggiore n. 46, di seguito denominata Locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla Società **Italia Lavoro S.p.A.** con sede legale in Roma, via Guidubaldo del Monte 60, C.F.01530510542 – Partita Iva 05367051009 nella persona del legale rappresentante Dott. Paolo Reboani, domiciliato presso la sede legale per la carica ed ai fini del presente atto, di seguito denominata Conduttore, che accetta l'unità immobiliare destinata ad uso **UFFICIO**, sita in **Bologna – Viale Pietro Pietramellara n. 35**, posta al piano secondo (terzo catastale). L'unità immobiliare è composta da ingresso, 4 vani, archivio, ripostiglio, bagno, posto auto di proprietà e cantina. L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento centralizzato e aria condizionata.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE: Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna: Ufficio: Foglio 159, Mappale 14, Sub. 24, Cat. A/10, vani 6, Rendita Cat. € 4.555,15;

Posto auto: Foglio 159, Mappale 14, Sub. 91, Cat. C/6, mq. 12, Rendita Cat. € 136,96;

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

L'impianto elettrico è a norma di legge, la relativa certificazione è in possesso del locatore e consegnata in copia al conduttore. Qualora il conduttore volesse apportare modifiche all'impianto elettrico, è obbligato a far eseguire, a proprie spese, il lavoro da persone abilitate e qualificate, a



far certificare per iscritto il lavoro eseguito ed a consegnare al locatore la copia della certificazione. L'impianto di condizionamento è a norma di legge, la relativa certificazione è in possesso del locatore e consegnata in copia al conduttore.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia dell'Attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Durata: la durata della locazione è stabilita in **anni 6 (sei)** con decorrenza il **01/04/2016** e scadenza il **31/03/2022**. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (sei) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).

2) Disdetta del locatore: il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 29 della legge 392/1978. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per lo stesso periodo e così per ogni scadenza successiva, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

3) Recesso del conduttore: il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata con almeno **6 (sei) mesi** di preavviso.

4) Destinazione d'uso: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso **Ufficio**. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile.

5) Sublocazione - comodato: salvo quanto previsto dall'art. 36 legge 392/1978 al conduttore



non è concessa la possibilità di sublocare, è consentito dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) **Canone e rivalutazione ISTAT:** il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 12.000,00 (dodicimila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di euro 1.000,00 (mille/00) ciascuna, entro il 5 di ogni mese a mezzo Bonifico Bancario intestato al locatore. Non sono comprese nel canone le spese condominiali e quelle inerenti le forniture dell'energia elettrica, dell'acqua nonché la tassa sull'immondizia, che verranno pagate direttamente dal conduttore previa intestazione dei contratti.

Le parti convengono che il canone sia rivalutato 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 nell'anno solare precedente. Resta inteso che per l'anno 2016 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 al conduttore 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.

7) **Oneri accessori:** sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/1978. Il conduttore **si obbliga a versare le spese condominiali** di sua spettanza presso l'amministratore di condominio, previa presentazione del rendiconto spese, **salvo conguaglio di fine esercizio.**

9) **Mancato o ritardato pagamento:** il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore,



qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sugli importi non pagati decorreranno, dalle singole scadenze, interessi nella misura di quelli fissati "Euribor".

10) Stato di manutenzione: i locali si consegnano in buono stato di manutenzione, il conduttore, con la firma del presente contratto di locazione, dichiara di aver visto i locali e di accettarli nello stato in cui sono.

11) Presa in consegna: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Nello specifico l'unità immobiliare viene consegnata tinteggiata con tempera di colore chiaro e pulita. Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e delle prescrizioni comunali.

12) Deposito cauzionale: il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro **3.000,00 (tremila/00)** pari a **3 (tre)** mensilità del canone e produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, decorsi 15 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13) Modifiche e migliorie: il conduttore potrà, previa autorizzazione amministrativa e consenso scritto del locatore, apportare modifiche nei locali oggetto del rapporto locatizio; si impegna ad



effettuare i lavori nel rispetto della statica, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, previa comunque le prescritte autorizzazioni urbanistiche.

14) Riparazioni ordinarie: le riparazioni di cui all'art. 1576 codice civile (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 codice civile (Piccole riparazioni all'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti, ivi compresa l'aria condizionata, ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

15) Insegne e targhe: il locatore autorizza il conduttore ad installare insegne, cartelli, targhe, nel rispetto del regolamento condominiale e delle prescrizioni comunali.

16) Divieti: è fatto divieto al conduttore di recare molestia con segnalazioni acustiche, immissioni di fumi e in genere quant'altro possa arrecare disturbo agli altri abitanti lo stabile.

17) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o riaffittare a fronte della decadenza del presente contratto, l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

18) Spese di registrazione: tutte le spese per la registrazione del presente contratto sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore; tutte le spese dei bolli per la registrazione e per le eventuali ricevute di pagamento sono interamente a carico del conduttore. In caso di recesso anticipato del conduttore, le spese di risoluzione saranno interamente a suo carico.



19) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alla legge 392/1978 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

20) Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Bologna.

21) Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

Roma, il 10/03/2016

Il locatore _____ Heinrich

Il conduttore _____ [Signature]

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli:

2) Disdetta dei locatori, 3) Recesso del conduttore, 5) Sublocazione-comodato, 9) Mancato o ritardato pagamento, 12) Deposito cauzionale, 13) Modifiche e migliorie.

Il locatore _____ Heinrich

Il conduttore _____ [Signature]