

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra le Parti:

- **GIANLUCA SABA**, nato a Cagliari il 25/12/1977, ivi residente in via Tola n. 7, C.F. SBALCU77T25B354V;
- **RAFFAELLA POLLA**, nata a Gadoni (NU) il 4/06/1941, residente a Cagliari in via Tola n. 7, C.F. PLLRFL41H44D842A di seguito denominati "Locatore", da una parte

e

- **ITALIA LAVORO SPA**, con sede legale in Roma, Via Guidubaldo del Monte 60, C.F.01530510542 - P.IVA 05367051009 nella persona del legale rappresentante Dott. Maurizio Ferruccio Del Conte nato a Milano il 23 aprile 1965 C.F.:DLCMZF65D23F205S domiciliato presso la sede legale per la carica e ai fini del presente atto, di seguito denominata "Conduttore", dall'altra

**si conviene e si stipula quanto segue:**

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in **Cagliari nella Via Tola n. 7, 1° piano, Foglio 19, Sez. Urb. A, mappale 2333, z.c. 1 consistenza 8 sub. 18, categoria A10, superficie catastale 132 mq. rendita 2.272,41** composto da ingresso reception, sala riunioni, quattro vani, archivio, terrazza a livello.
2. Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile e di averlo trovato in stato locativo idoneo alle proprie esigenze e tale da servire all'uso convenuto. Il Conduttore prende atto che l'immobile non è arredato.
3. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, D.lgs 19 agosto 2005 n. 192).
4. **La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza il 01/10/2016 e scadenza il 30/09/2022. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (sei) anni, a seguito di espressa manifestazione di volontà del conduttore e in assenza di espresso divieto di nulla osta al rinnovo da parte dell'Agenzia del Demanio. E' fatta salva in ogni caso la disdetta del locatore, così come disciplinata dal successivo punto.**



5. 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.
6. Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.
7. Il canone di locazione è fissato in euro 11.730,00 (undicimilasettecentotrenta/00) annui che il Conduttore si obbliga a corrispondere in dodici rate mensili anticipate, ciascuna di euro 977,50 (novecentosettantasette/50) entro il 5 di ogni mese a mezzo Bonifico Bancario intestato al locatore.
8. L'importo del canone annuo è determinato ai sensi dell'art. 3 comma 6 D.L. 95/2012, applicando la riduzione del 15% sul canone definito dall'Agenzia del Demanio di Cagliari in data 24 agosto 2016.
9. 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. La richiesta di aggiornamento del canone, dovrà essere formulata, per iscritto e comunicata al conduttore mediante posta certificata (PEC) o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 30 giorni prima della scadenza di ogni annualità contrattuale.  
  
Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, costituirà motivo di risoluzione del contratto.
10. I locali si concedono per il solo uso ufficio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.
11. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione edilizia e abitabilità. Gli impianti elettrico ed idraulico sono dotati del certificato di conformità così come l'impianto di riscaldamento. Il Conduttore, al riguardo, dichiara di aver già ricevuto tutte le relative certificazioni. Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli e di averla trovata in buono



stato locativo e adatta all'uso convenuto - è in buone condizioni di conservazione, di manutenzione d'uso ed imbiancata a nuovo - e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi che gli verranno consegnate in data 01/10/2016, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, e completamente imbiancata, pena il risarcimento del danno. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di condizionamento, elettrico ed idrico, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi. Il Conduttore si impegna, inoltre, alla pulizia periodica della terrazza di pertinenza esclusiva e dei relativi pluviali affinché sia garantito il regolare deflusso delle acque pluvie. Sono interamente a carico del Conduttore le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, di eventuali linee telefoniche e la TARI. Al termine della locazione, per naturale scadenza contrattuale o per recesso anticipato, il Conduttore si impegna a provvedere immediatamente alla cessazione delle utenze ed alla cancellazione dal ruolo TARI, informando di ciò il Locatore e consegnando al medesimo copia delle ricevute di cessazione e cancellazione.

12. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare all'immobile e alle parti comuni e/o agli altri appartamenti da un fatto doloso o colposo del Conduttore medesimo e/o persone sotto il suo controllo, ad esclusione dei danni derivati da negligenza del Locatore nell'eseguire gli interventi sull'immobile che per legge sono di sua competenza; il Conduttore esonera altresì il Locatore per i danni derivanti dall'interruzione dei servizi non dipendenti dalla sua volontà. Sono a carico del Conduttore i danni derivanti da furti, spandimenti di acqua, fuga di gas, incendi, ecc. causati da incuria o imperizia del Conduttore medesimo e/o persone sotto il suo controllo e si obbliga espressamente a manlevare il locatore dalle eventuali richieste risarcitorie di terzi ad esclusione dei danni derivanti da negligenza del Locatore nell'eseguire gli interventi sull'immobile che per legge sono di sua competenza.



13. Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.
14. Il Conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 2.932,50 (duemilanovecentotrentadue/50) pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale e non potrà mai essere imputato in conto canoni.
15. Sono a carico del Conduttore e per tutto il periodo della locazione gli oneri condominiali ordinari che le sono addebitabili per legge e la TARI.
16. Il Conduttore si impegna al rispetto del regolamento condominiale. Dato che l'immobile in oggetto, è porzione integrante di un fabbricato a prevalenza residenziale, si prega il Conduttore di rispettare gli orari di quiete con particolare attenzione all'uso della terrazza nella fascia oraria dalle 14:00 alle 16:00.
17. Le spese di bollo del presente contratto saranno a carico del Conduttore. Tutte le spese per la registrazione del presente contratto sono divise in parti uguali fra Conduttore e Locatore. Quest'ultimo provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al Conduttore che provvederà a restituire l'importo anticipato.
18. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
19. Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.
20. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.
21. Per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà, in via esclusiva, il Foro di Cagliari.

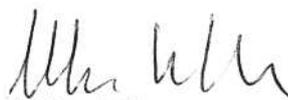


22. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/78, alle norme del Codice Civile, nonché alle norme vigenti e agli usi locativi. (Eventuali modifiche a tali norme comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto).

Letto, approvato e sottoscritto

Cagliari, ...                      Settembre 2016

Il Locatore



Il Conduttore

**Italia/lavoro S.p.A**  
**Maurizio DEL CONTE**  
Amministratore Unico

24/09/2016

Ai sensi del secondo comma dell'art. 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano tutte le clausole con particolare riferimenti ai seguenti articoli: 4, 6, 7, 8, 21.

Il Locatore



Il Conduttore

**Italia/lavoro S.p.A**  
**Maurizio DEL CONTE**  
Amministratore Unico