CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

L'anno 2023, il giorno 21 del mese di Settembre, con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia e per ogni effetto di legge, i sottoscritti convengono quanto segue:

il Sig. **ERNESTO ORSINI,** nato a Pescara (PE) il 11/06/1954 e residente in Str. Madonna del Carmine 1 Chieti (CH), C.F.: RSNRST54H11G482B, (pec: er.orsini@pec.it) proprietario dell'immobile sottoindicato e di seguito denominato come **Locatore**,

e la società:

ANPAL Servizi S.p.A., con sede in Roma (RM), in via Guidubaldo del Monte n.60, iscritta in data 26/09/1007 al Tribunale di Roma al Registro delle Imprese nella sezione Ordinaria, Numero repertorio Economico Amministrativo RM879100, codice fiscale: 01530510542; partita iva: 05367051009, capitale sociale versato € 74.786, 057, in persona del legale rappresentante pro tempore, dott. Massimo Temussi, nato a Sassari, il 15/07/1970, codice fiscale: TMSMSM70L15I452G,indirizzo digitale pec: protocollo@pec.anpalservizi.it, domiciliato presso la sede legale per la carica e ai fini del presente atto, di seguito anche denominato come **Conduttore.**

(Locatore e Conduttore di seguito congiuntamente denominate "Parti")

Premesso che

A) Il Locatore è proprietario delle seguenti unità immobiliari site in Pescara, al viale G. D'Annunzio n.23 (al catasto n. 25) e alla via Conte di Ruvo n.111, primo piano, così identificate:

- Unità immobiliare, uso ufficio, viale G. D'Annunzio n.23 (al catasto n. 25), distinta al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio 25, Part. 178, Sub 37, Zona Cens. 2, Classe 3, Cat. A/10, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 2.601,65;
- Unità immobiliare, uso ufficio, via Conte di Ruvo n.111, distinta al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio 25, Part. 178, Sub.40, Zona Cens. 2, Classe 3, Cat. A/10, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 2.001,27;

B) all'atto della consegna il Locatore consegna al Conduttore gli attestati di prestazione energetica (APE).

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto ed è valida ad ogni effetto di legge.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) **Oggetto del contratto.** Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, le unità immobiliari di sua proprietà menzionate in premessa per le finalità di utilizzo diverso da quello abitativo ovvero uso ufficio. Contestualmente, il Locatore si impegna a concordare modalità e data di consegna dei suindicati locali, che dovranno in ogni caso essere messi nella disponibilità del Conduttore entro venti giorni dalla stipula del presente contratto.

Art.2) **Durata della locazione, Disdetta e Rinnovo del contratto.** Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 1° ottobre 2023 e termine al 30 settembre 2029. Alla prima scadenza, il presente contratto si rinnoverà, agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni e successivamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di 12 mesi prima della scadenza. Il Conduttore ha, comunque, facoltà di recedere in qualsiasi momento, con preavviso di almeno sei mesi, ai sensi dell'art.27, 7° comma, della L. 392/78 e facendosi carico delle spese di risoluzione anticipata del contratto. La suddetta facoltà di recesso anticipato spetterà al conduttore anche in caso di rinnovo della locazione dopo la prima scadenza.

Art.3) **Canone di locazione**. Il canone di locazione concordato è di € 24.905,00 (ventiquattromilanovecentocinque/00) annui, da pagarsi, entro il giorno cinque di ciascun mese, in 12 rate mensili anticipate di € 2.075,00 (duemilasettantacinque/00) ciascuna, oltre oneri condominiali di € €180,00(centoottantottoeuro./00) salvo conguaglio, che il Conduttore si obbliga a corrispondere direttamente al Locatore (specificandone la causale), entro il giorno 5 di ogni mese, tramite bonifico bancario con accredito automatico, da effettuarsi sul conto corrente bancario numero: 100571307407 in essere presso la banca "CHE BANCA", IBAN: IT96W0305801604100571307407, intestato a Orsini Ernesto. Se il giorno 5 cade in un giorno di chiusura degli istituti di credito, la valuta del bonifico dovrà comunque avvenire entro il primo giorno utile successivo. Il canone richiesto dal Locatore pari a € 27.600,00 annui (canone mensile € 2300,00), è stato congruito dall'Agenzia delle Entrate in € 29.300 annui (canone mensile € 2441.67), come espressamente previsto nella Indagine di Mercato pubblicata dal Conduttore sul proprio sito istituzionale, ed è stato ulteriormente ridotto del 15% in base alle previsioni di legge (art. 3 D.L. n. 95/2012 convertito in Legge n. 135/2012).

Art.4) **Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore - che con la firma del contratto ne rilascia quietanza - una somma di **€ 6.225,00 (seimiladuecentoventicinque/00)**, a titolo di deposito cauzionale, che non potrà essere mai imputata in conto canoni e non produttiva di interessi legali. Detta somma sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato delle unità immobiliari e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Ai sensi dell'art.32 della legge n.392/1978, le Parti convengono che il canone di locazione dovuto dal Conduttore verrà aggiornato automaticamente ogni anno previa richiesta scritta del Locatore - nella misura del massimo 75% (settantacinque per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, ove consentito dalla normativa per tempo vigente in materia di locazioni passive.

Art.5) **Oneri e accessori.** Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori di cui all'art. 9 legge n.392/789 oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il relativo pagamento. Saranno ad esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze (LUCE, GAS, ACQUA) e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti (TARI), lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, oltre le spese di gestione ordinaria del fabbricato condominiale che dovranno essere pagate direttamente al Locatore secondo il bilancio preventivo/rendiconto annuale e il relativo riparto delle spese, nonché degli oneri accessori proprietario/conduttore redatta dall'amministratore secondo la tabella di Confedilizia, di cui il Locatore rilascia copia.

Art.6) **Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali**. Il Conduttore dichiara di aver visitato ed esaminato i locali concessi in locazione e di averli trovati in idonei stati locativi, di completo gradimento, adatti all'uso convenuto, nonché esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi utilizza la cosa locata, come da relativo verbale di constatazione e documentazione fotografica da redigere in occasione della consegna delle chiavi. Il Conduttore si impegna, ex art.1590 del Codice Civile, a riconsegnare i locali, alla scadenza del contratto nello stato medesimo in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. In caso di ritardo nella riconsegna dell'immobile alla scadenza del rapporto contrattuale, il Conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di € 150,00 (centocinquanta/00), per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione e agli oneri accessori.

Art.7) **Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà.** Il Conduttore si impegna a non apportare migliorie o addizioni agli immobili concessi in locazione e agli impianti ivi esistenti, né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni dell'immobile locato senza il consenso scritto del Locatore che potrà manifestare i suoi intendimenti a mezzo posta elettronica certificata (PEC) o lettera raccomandata AR entro trenta giorni dalla ricezione della relativa richiesta. Eventuali interventi e/o

innovazioni che dovessero rendersi necessari e che non possano essere successivamente eliminati senza alterare lo stato originario dei locali, dovranno essere comunicati al Locatore con congruo preavviso, a mezzo PEC o lettera raccomandata AR. Le eventuali migliorie e lavori di ammodernamento e/o trasformazione di natura straordinaria che si rendessero necessarie per lo svolgimento dell'attività del Conduttore, anche se autorizzate rimarranno a vantaggio delle unità locate senza diritto ad alcuna indennità e/o rimborso a favore del Conduttore, e senza possibilità di pretendere da quest'ultimo il ripristino delle stesse nello status quo ante.

Art.8) **Uso dei locali, Vincolo di destinazione d'uso e Prelazione**. I locali si concedono per il solo uso ufficio, con divieto di cessione del contratto anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Il Conduttore dichiara che gli immobili verranno utilizzati **come sede di Anpal Servizi S.p.A. per l'esercizio delle sue attività istituzionali nella regione Abruzzo.** Sottoscrivendo il presente contratto il Conduttore si impegna a non destinare gli immobili, oggetto del contratto, a usi diversi da quelli convenuti, se non dietro esplicito consenso del Locatore. La richiesta di cambio di destinazione d'uso ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta, inoltre gli eventuali oneri per tale cambio saranno a totale cura ed onere del Conduttore. Sono a carico del Conduttore le spese per gli eventuali adempimenti amministrativi necessari per poter svolgere nei locali l'attività concordata. Il Conduttore dichiara espressamente di voler rinunciare al diritto di prelazione a lui spettante circa l'eventuale vendita futura delle unità immobiliari oggetto del presente contratto.

Art.9) **Diligenza del conduttore, ispezione e consegna dei locali**. Il Conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi; dichiara, inoltre, di essere a conoscenza che le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio e pertanto si impegna a rispettare e a far osservare dai suoi dipendenti eventuali norme del regolamento interno condominiale ed ogni altra norma legittimamente emanata e di accettare comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il Locatore, previo congruo avviso scritto (inviato a mezzo pec o lettera raccomandata AR), può far ispezionare i locali tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta, specificando il motivo della visita, e secondo le modalità di seguito indicate. Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta del Locatore, a consentire allo stesso (o suo incaricato), l'accesso negli immobili oggetto del presente contratto, per verificarne lo stato di manutenzione. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non deve intralciare la regolare attività del Conduttore. Quest'ultimo si impegna, altresì, a consentire l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori/acquirenti.

Art.10) **Responsabilità del conduttore.** Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali suddetti, rendendone, comunque, indenne da ogni responsabilità il Locatore. Il Conduttore è diretto responsabile sia verso il Locatore sia verso i terzi di eventuali danni causati per colpa, abuso e trascuratezza nell'uso degli immobili locati e dei loro impianti, in particolare, per incendio, ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi fognari, spandimento di acqua, fughe di gas etc., nonché per le molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento che possano essere arrecate a condomini e vicini.

Il conduttore si obbliga, di conseguenza, ad assicurare le unità immobiliari, oggetto del presente contratto, contro i rischi di incendio, scoppio ed allagamenti con relativa polizza.

Art.11) **Esonero di responsabilità del locatore**. Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e, di conseguenza, esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare agli immobili e alle parti comuni 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 sugli immobili che per legge sono di sua competenza. Il Locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di revoca di autorizzazioni e/o licenze amministrative e similari e di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art.12) **Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione**. È onere del Conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la

salvaguardia delle unità immobiliari e per consentirne la piena possibilità di utilizzo (art.1609 codice civile). Competono al Locatore le spese per le riparazioni necessarie (art.1576 codice civile) e la manutenzione straordinaria (art.1621 codice civile) che consentano agli immobili di servire agli usi per cui sono locati. A tal fine, quando le unità immobiliari locate abbisognano di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, lo stesso è tenuto a darne avviso al locatore comunicando tempestivamente, con ogni mezzo idoneo, gli interventi che si rendono necessari da eseguire sui locali (art.1577 codice civile). Sono altresì a carico del Conduttore tutti gli oneri e costi relativi ai controlli periodici ordinari e straordinari delle caldaie e dei condizionatori, nonché alla manutenzione ordinaria degli impianti, previsti da norme di legge e regolamenti locali. Saranno, inoltre, addebitati al Conduttore le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso dei locali e relativi impianti. La ripartizione delle spese di manutenzione sugli immobili e delle parti comuni verrà effettuata in base alla "Tabella oneri accessori (suddivisione fra locatore e conduttore) concordata tra Confedilizia, Sunia, Uniat, Sicet e registrata in data 30.04.2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2, sub n.8455/3".

Art.13) **Risoluzione espressa**. Il mancato adempimento da parte del Conduttore dei patti stabiliti ai numeri 2 (durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto), 3 (canone di locazione) e 4 (deposito cauzionale), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo del risarcimento del danno. Le Parti, infatti, si danno reciprocamente atto che le violazioni degli obblighi previsti a carico del Conduttore negli artt. 2, 3 e 4, costituiscono grave inadempimento, tenuto conto delle condizioni di salute del Locatore, che, impossibilitato al lavoro, dal puntuale rispetto delle obbligazioni di cui innanzi ritrae i propri mezzi di sostentamento. In nessun modo, l'inerzia del Locatore potrà essere interpretata alla stregua di un comportamento tollerante di accondiscendenza ad una modifica contrattuale relativamente al termine di adempimento.

Art.14) **Registrazione del contratto**. Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto e per le ricevute conseguenti saranno a carico delle Parti in uguale misura. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al Conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Resta inteso che la quota annuale di registrazione è da intendersi altresì a carico del Locatore e del Conduttore in uguale misura. Agli adempimenti di cui innanzi provvederà il Locatore, dandone tempestiva notizia al conduttore. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, le spese per tale procedura saranno interamente a carico della parte che l'avrà chiesta. Le Parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Art.15) **Clausola di risoluzione delle controversie**. Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto che dovessero insorgere fra le Parti, queste potranno ricorrere al procedimento di mediazione in base al Regolamento di Mediazione di MCM Mediazione s.r.l., società iscritta presso il Ministero della giustizia al n. 323 del Registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione, che le stesse dichiarano di aver attentamente esaminato, recepito ed accettato con la sottoscrizione del presente contratto. La sede della eventuale mediazione sarà Pescara (PE) – Piazza Unione n°4 (65127). Ai sensi dell'articolo 447 bis e 21 del Codice di procedura civile, in caso di controversia insorta tra le Parti, è competente a conoscere la causa il Tribunale di Pescara.

Art.16) **Diritto applicabile**. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le Parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia di locazione (Codice civile) dalla Legge n. 392/1978 e Legge n. 431/1998. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Art.17) **Modifiche alle clausole contrattuali.** Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti

contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere, né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Art.18) **Installazione insegne /targhe**. Il Locatore autorizza il Conduttore ad esporre targhe, insegne o macchinari esterni, sempre compatibilmente con il vigente regolamento condominiale del fabbricato; di conseguenza sono a carico del Conduttore medesimo le incombenze fiscali a tali fini dovuti.

Art.19) **Elezione di domicilio per comunicazioni**. Per le finalità di cui ai punti che precedono e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente: - il Locatore, in Chieti, strada Madonna del Carmine n.1; - il Conduttore presso la sua sede legale innanzi indicata. Le Parti, ai fini del presente contratto, si comunicano altresì i rispettivi indirizzi di posta elettronica certificata, così come indicati in epigrafe. Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (art.13 Regolamento UE 2016/679).

Art.20) **Autorizzazione al trattamento dei dati personali (Privacy).** Il Conduttore, ai sensi del Reg. UE 2016/679, autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

Art.21) **Clausole oggetto di trattativa individuale.** Le Parti dichiarano che, nel rispetto della direttiva 93/13/CEE, così come recepita nella Legge 52/96 e concernente le eventuali clausole vessatorie contenute nel presente contratto, le stesse, come tutto il contratto, sono state oggetto di trattativa ed accordo individuale.

Letto, approvato e sottoscritto

Pescara, lì _____

IL LOCATORE

Ernesto Orsini _____

IL CONDUTTORE:

ANPAL SERVIZI S.p.A. _____

ANPAL SERVIZI SPA
Via Guidubaldo Del Monte, 60
00197 Roma

LEGALE RAPPRESENTANTE _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342, le parti, previa lettura del presente contratto, dichiarano di aver preso visione delle condizioni di cui sopra e di approvare espressamente le clausole di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10,11, 12, 13, 15, 16 e 17 in esso contenute.

IL LOCATORE

Ernesto Orsini _____

IL CONDUTTORE

ANPAL SERVIZI S.p.A. _____

ANPAL SERVIZI SPA
Via Guidubaldo Del Monte, 60
00197 Roma

LEGALE RAPPRESENTANTE _____