

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO NON ABITATIVO**

Il Sig. **Lombardi Roberto**, nato a Campobasso (CB), il 01/12/1979, residente in Roma (RM) alla via Carlo Dapporto n.21, C.F. LMBRRT79T01B519G, di seguito indicato come **locatore**,

e

la società **Sviluppo Lavoro Italia S.p.A.**, con sede in Roma (RM), in via Guidubaldo del Monte n.60, C.A.P. 00197, 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.ssa Paola Nicastro, nata a Cosenza, il 12/07/1965, codice fiscale: NCSPLA65L52D086K, indirizzo digitale pec: protocollo@pec.sviluppolavoroitalia.it, domiciliata presso la sede legale per la carica e ai fini del presente atto, di seguito denominato come **conduttore**,

congiuntamente indicate anche come "parti"

con la presente scrittura privata, convengono quanto segue:

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Campobasso alla via Garibaldi n.48, piano 4°, composto da tre vani con servizio come da allegata planimetria, identificato con i seguenti dati catastali: censito in Catasto Fabbricati al foglio 119, particella 166, Sub 100, Categoria A/10, Classe 02, Superficie Catastale 91 mq, rendita catastale 1039,37.

Il locatore proprietario della sopra detta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara che:

- l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità;
- gli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento) sono conformi alle normative di sicurezza e sono stati sottoposti a controlli regolari.

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore il relativo attestato (APE) rilasciato il 07/11/2024.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE DISDETTA E RINNOVAZIONE CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° aprile 2025 e termine al 31 marzo 2031 e si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A/R. o Pec. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R o Pec, almeno 12 mesi prima della scadenza.

3. RECESSO DEL CONDUTTORE

È data facoltà al conduttore di recedere dal presente contratto, dandone avviso al locatore, a mezzo lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. La suddetta facoltà di recesso anticipato spetterà al conduttore anche in caso di rinnovo della locazione dopo la prima scadenza.



4. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è stabilito in € 5.640,00 (CinquemilaSEICENTOGUARANTA/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 470,00 (Quattrocentosettanta/00) ciascuna, non oltre il giorno 10 di ogni mese, con bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie: IT9410306977691100000004719 - Banca Intesa Sanpaolo del conto corrente intestato al sig. Lombardi Roberto, oltre oneri condominiali trimestrali determinati a forfait in € 200,00 (Duecento/00), da pagarsi direttamente all'amministratore, salvo conguaglio e come meglio specificato all'art.5.

Il canone di locazione sarà oggetto di adeguamento annuale nella misura del 75 % (settantacinque per cento) della variazione assoluta dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, ove consentito dalla normativa per tempo vigente in materia di locazioni passive. La richiesta di aggiornamento del canone dovrà essere formulata per iscritto e comunicata al conduttore almeno 30 giorni prima della scadenza di ogni annualità contrattuale; in mancanza, non si potrà procedere all'aggiornamento.

Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso dell'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del contratto stesso, senza che nessuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente prevista dalla legge.

5. ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78 che quest'ultimo si impegna a corrispondere con rate trimestrali da versarsi direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite e previa presentazione del rendiconto spese, salvo conguaglio da effettuarsi a fine esercizio. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese per la fornitura delle utenze (acqua ed energia elettrica) e per la gestione delle stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti (T.A.R.I.).

Sono, altresì, a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle di riscaldamento e raffrescamento dell'aria (condizionatori) e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Detti oneri accessori verranno corrisposti alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

Al momento dell'immissione nel possesso dell'immobile, in contraddittorio tra le parti, sono rilevati i dati dei consumi risultanti dai relativi contatori; analoga procedura avrà luogo al termine della locazione.

6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente verrà constatato di nuovo in occasione della consegna degli stessi, allorché si procederà alla redazione del verbale di consegna dell'immobile.

Il locatore si impegna a consegnare l'immobile entro e non oltre 5 (cinque) giorni decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto salvo impedimenti ad esso non imputabili.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Il conduttore dichiara, inoltre, di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e di accettare le relative tabelle millesimali.

La decorrenza economica della locazione è fissata a far data dalla consegna dei locali che risulterà attestata dal relativo verbale di consegna.



7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici ed elettrici.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, con preavviso di n. 5 (cinque) gg., potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze delle attività ivi svolte.

11. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone, comunque, indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, che possano essere arrecati per sua colpa a condomini e vicini.

A tal fine, il conduttore dichiara di aver stipulato, con primaria compagnia, apposita polizza assicurativa a copertura rischi di tipo "All Risks" e della responsabilità civile verso terzi che copre tutti i danni cagionati a terzi a seguito dell'esercizio dell'attività condotta dallo stesso nell'immobile e della conduzione in locazione dello stesso, nonché il rischio locativo". La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore si impegna a versare al locatore, entro 5 (cinque) gg. dalla consegna dei locali, a mezzo bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie: IT6810329601601000065016214 - Banca Alfabeto Fideuram - del conto corrente intestato alla Sig.ra Palermo Rosanna, la somma di € 940,00 (Novecentoquaranta/00) pari a 2 (due) mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttivo di interessi legali che saranno corrisposti al termine della locazione.

Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. MODIFICHE CONTRATTUALI

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 392/78 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.



14. RISOLUZIONE ESPRESSA

Le Parti convengono espressamente che si farà luogo a risoluzione automatica del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice civile, qualora l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, all'esito delle attività di valutazione e stima della congruità del canone di locazione effettuate ai sensi dell'articolo 64, comma 3-bis del D.lgs. 30 luglio 1999, n. 300, dovesse ritenere non congruo l'importo del canone stabilito nel presente contratto. In questo caso, la risoluzione si verificherà di diritto quando il Conduttore dichiarerà al Locatore, a mezzo raccomandata A.R. o PEC, che intende valersi della clausola risolutiva.

15. INSEGNE E TARGHE

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

16. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

Le spese di bollo del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico delle parti in uguale misura.

Il locatore assume l'obbligo di registrare il contratto e di versare l'imposta di registro che è a carico delle parti in uguale misura, richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna, a sua volta, ad effettuarne il rimborso. Il pagamento della imposta di registro verrà effettuato dal locatore nella suindicata modalità anche negli anni successivi.

17. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto di locazione (Regolamento Europeo n. 679/2016).

18. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per ogni controversia relativa al presente contratto che dovesse insorgere fra le parti viene eletto Foro competente quello di Campobasso, previo necessario esperimento di una procedura di mediazione da svolgersi presso l'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio del Molise, iscritto al n.92 del Registro del Ministero di Giustizia con sede a Campobasso.

In Roma, il 28 marzo 2025

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 3 (recesso del conduttore), la n. 4 (canone di locazione), la n. 5 (oneri accessori), la n. 7 (manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità del locatore), la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale), la n. 13 (modifiche contrattuali), la n. 14 (risoluzione espressa), la n.17 (trattamento dati personali), e la n. 18 (clausola di risoluzione delle controversie).

Il Locatore

Il Conduttore

Si allega:

- 1) Planimetria immobile
- 2) Verbale di consegna immobile