

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata

1) La Società SAUIE S.r.l. unipersonale, con sede in Napoli alla via S.Teresa degli Scalzi n. 36, c.f. 80133090581, nella persona del Legale rappresentante pro tempore ....., nato a ..... il ..... e domiciliato per la carica presso la sede della società, c.f. ...., nella circostanza identificato con ..... rilasciata dal ..... il .....

In seguito chiamata Locatrice

2) Il Signor ..... nato a ..... il ..... e residente in ..... alla via ..... - c.f. ...., nella circostanza identificato con ..... rilasciata dal ..... il .....

In seguito chiamato Conduttore.

premessò

- che il Sig. .... ha partecipato al bando di gara indetto dalla società Sauiè s.r.l. per la locazione di un appartamento ubicato in Roma alla via Panama n. ... di proprietà societaria;

- che all'esito di tale gara il Sig. .... è risultato aggiudicatario;

oppure

- che il Signor ..... ha chiesto in fitto alla Soc. SAUIE s.r.l. un appartamento ubicato in tale immobile e, precisamente, alla scala ..., piano ..., int. ....;

- che l'immobile oggetto del presente contratto è sito in Roma alla via Panama n. .., scala .., piano ....., int. .. ed è riportato ai fini del N.C.E.U. al foglio 544, particella 206, sub .., cat. A/2 cl. .. per vani catastali ....., classe energetica “....”;

- che l'immobile è corredato di impianto di acqua calda e fredda, impianto elettrico e di forza motrice, il cui prezzo della manutenzione, nonché il prezzo della gestione sono a totale carico del Conduttore, che si impegna, a fine del rapporto locativo, a restituire gli stessi impianti in buono stato ed adeguati. L'appartamento è inoltre dotato di impianto termico centralizzato dello stabile, con radiatori, il cui prezzo della manutenzione, conduzione e consumo è e resta pro quota a totale carico del Conduttore. Qualora se ne determinassero le condizioni, la parte Locatrice autorizza fin da ora alla installazione di un impianto di aria condizionata indipendente a cura e spese della parte Conduttrice. Le motocondensanti esterne non dovranno mutare l'aspetto attuale delle facciate del fabbricato. Con la sottoscrizione del presente, la parte Conduttrice si impegna ad accettare l'eventuale distacco della caldaia centralizzata quando la parte Locatrice lo comunicherà, esonerandola da ogni e qualsiasi responsabilità e rinunciando ad ogni e qualsiasi pretesa di natura indennitaria e/o risarcitoria e di ciò le parti sono consapevoli ed hanno comunque inteso stipulare il presente contratto. La stessa Conduttrice, inoltre, si impegna, a fine del rapporto locativo, a restituire gli stessi impianti in buono stato.

- che tra le parti si è raggiunta l'intesa stipulare il presente contratto di locazione secondo gli articoli che seguono.

Tanto premesso

si conviene

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale a tutti gli effetti del presente contratto.

Art. 2

L'immobile oggetto del presente contratto già catastalmente individuato nella premessa, è compreso in uno stabile di tipo signorile sito alla via Panama n. .... Il Conduttore dichiara di averne preso visione, di conoscerlo e di trovarlo di suo gradimento perché adatto alle sue esigenze per l'uso convenuto. Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Art. 3

La durata della locazione su richiesta del Conduttore è pattuita per anni 6 (sei), con decorrenza dal..... e fino al ..... e si rinnoverà per ulteriori anni 6 (sei) in mancanza di comunicazione scritta da parte di una delle parti contraenti, da inviarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della data di prima scadenza. È tuttavia in facoltà del Conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso alla Locatrice con lettera raccomandata da consegnarsi alla posta almeno otto mesi prima della data in cui si intende recedere dalla locazione comunque non prima che sia trascorso il primo anno di locazione.

#### Art. 4

Il canone di locazione è fissato in complessivi euro ..... (.....) annui pari a euro ..... (.....) mensili, oltre aggiornamenti ISTAT, nella aliquota derivante dalla variazione in aumento dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT. In aggiunta al canone mensile sono dovuti, inoltre, le spese di condominio, gli oneri accessori con conguaglio semestrale per eventuali maggiori oneri e quant'altro a carico del Conduttore in base alle leggi ed alle consuetudini, oltre ai bolli di quietanza. Il canone di locazione mensile sarà corrisposto anticipatamente dal Conduttore alla Locatrice entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese mediante accredito dell'importo sul c/c intestato alla Sauie s.r.l. presso la Banca Generali, via Cervantes n. 55, Napoli - IBAN IT 66 T 03075 02200 CC8500486368.

#### Art. 5

Il canone, a maggior chiarimento dell'articolo precedente, così come determinato ai fini degli aggiornamenti ISTAT, segue la normativa dell'art. 32 L. 392/78 e con le modalità dell'art. 4 che precede. Detta norma, però, dovrà ritenersi derogata nella parte in cui subordina l'aggiornamento alla preventiva richiesta scritta dalla Locatrice e, pertanto, dovrà essere corrisposto dal Conduttore automaticamente anche senza tempestiva ed esplicita richiesta della Locatrice che lo potrà richiedere anche con effetto retroattivo.

#### Art. 6

E' vietata la sublocazione, anche parziale, dell'appartamento e la cessione del

contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso. Il Conduttore, pertanto, non potrà cedere, sublocare o concedere in comodato o in affitto anche parziale l'azienda e, quindi, il rapporto locativo di cui al presente contratto di locazione. L'appartamento oggetto del presente contratto, concesso in locazione dovrà essere destinato ad esclusivo uso studio professionale del Conduttore il quale si obbliga a non mutare la destinazione nemmeno occasionalmente, parzialmente e temporaneamente. Resta convenuto che, in difetto, il contratto si intenderà ancora una volta risolto di diritto. Ai fini dell'art. 34 L.392/78 il Conduttore dichiara che la sua attività non rientra tra quelle per le quali spetta, nella eventualità prevista dalla legge, l'indennità per perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione, trattandosi di attività non commerciale a contatto con pubblico dei consumatori.

#### Art. 7

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle quote condominiali per oneri accessori entro i termini stabiliti dalla legge e nel domicilio della Locatrice, così come la sublocazione abusiva, la cessione del contratto ed il mutamento della destinazione dell'uso dell'appartamento con il presente contratto locato, l'esecuzione di opere di trasformazione o addizione senza il consenso scritto della Locatrice, produrranno, ipso jure, la risoluzione del contratto stesso per colpa del Conduttore, fermo restando l'obbligo per lo stesso di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore della Locatrice, a norma dell'art. 1456 c.c. e, in ogni caso, il ritardato pagamento del canone e delle

quote condominiali per oneri accessori comporterà per il Conduttore il pagamento di interessi che vengono concordati secondo quanto previsto dalla legge e, cioè, nella misura dell'interesse legale che sarà vigente nel momento in cui si dovessero determinare gli inadempimenti di cui sopra.

#### Art. 8

Saranno a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'art. 1576 c.c. oltre la manutenzione ordinaria, nonché tutte le eventuali riparazioni occorrenti nel corso del rapporto locativo a pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, persiane, intonaci, superfici dei muri e soffitti così come le pitturazioni, impianti elettrici, telefonici, idraulici di carico e scarico, sanitari, nonché eventuale metano o gas, per le quali assume la responsabilità di eseguirle secondo la regola dell'arte, impegnandosi, altresì, a fornire le certificazioni di conformità alle normative vigenti. Sono escluse: le riparazioni di cosiddetta natura condominiale, nonché le opere di consolidamento, di ristrutturazione e di ricostruzione che risultassero necessarie agli immobili nel corso del rapporto locativo ed alle parti strutturali. Ove il Conduttore non dovesse provvedere alle opere poste a suo carico è fatto salvo il diritto della Locatrice di sostituirsi ad essa prelevandone la spesa dal deposito cauzionale e di richiedere poi l'integrale rimborso della spesa sostenuta, con la ricostituzione del deposito cauzionale stesso nei successivi 10 (dieci) giorni. Se per propria responsabilità la parte Condottrice dovesse arrecare danno o a parti comuni dell'edificio o ad altri conduttori del fabbricato, la stessa parte Condottrice si impegna a provvedere a

risarcire o a far realizzare opere di ripristino per i danni procurati. Il Conduttore dovrà consentire sia la manutenzione degli impianti condominiali che attraversano l'immobile sia il montaggio degli anditi per i lavori necessari alla facciata con i propri annessi.

#### Art. 9

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato. Esso esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli per qualsiasi ragione o fatto doloso o colposo anche da altri inquilini dello stabile o dal portiere o da terzi segnatamente per furti con o senza scasso, come anche per umidità o eventuale mancanza di luce e di acqua, nonché dall'uso dell'ascensore e da altre attrezzature del fabbricato.

#### Art. 10

Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'immobile locato con la massima diligenza e non potrà in nessun caso e modo apportare all'immobile stessa trasformazioni, modifiche, addizioni o innovazioni, senza espressa specifica autorizzazione scritta della Locatrice. Il Conduttore è altresì tenuto a mantenere l'immobile locato e gli impianti tutti in buono stato ed a restituirli in buono stato locativo salvo il normale deperimento d'uso. Sono comunque a carico del Conduttore le riparazioni consequenziali a danni procurati dal medesimo da sua colpa o negligenza nell'uso dell'immobile e le riparazioni relative, consequenziali e conseguenti a danni procurati a tutte le impiantistiche dell'immobile stesso, nella loro interezza, nonché a terzi, compresi i danni derivanti da ostruzioni delle vie idrauliche di

scarico comprese le fecali per le quali è fatto divieto di gettare negli apparecchi igienici e nei lavelli materiale di qualsiasi genere che causi le stesse ostruzioni. Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi collaboratori, impiegati o eventuali ospiti e clienti le regole del buon vicinato e corretto vivere civile, nonché le disposizioni e norme che regolano l'uso del fabbricato. E' vietato collocare, nell'immobile oggetto del presente contratto, macchinari pesanti e rumorosi che provochino stillicidio od altro fastidio o carichi concentrati derivanti da casseforti o qualsiasi altra attrezzatura che possa inconsciamente provocare danni sia alle murature portanti che alle strutture orizzontali. E' ugualmente fatto divieto di introdurre nell'androne e per le scale mezzi di qualsiasi genere e di farli sostare, così come è vietata la sosta di persone e cose negli stessi luoghi. E' fatto divieto di apporre scritte e targhe che contrastino con il decoro dell'immobile. Il Conduttore dovrà comunque munirsi sia del permesso scritto della Locatrice per quanto di sua competenza, che dei regolari permessi ed autorizzazioni delle autorità competenti e darne copia alla Locatrice prima di operare installazioni. Il tutto sotto comminatoria dell'art. 1456 c.c.

#### Art. 11

Sono a carico del Conduttore le spese per i servizi condominiali da pagarsi mensilmente unitamente al canone di locazione; esse saranno quelle risultanti dai rendiconti di spesa preventivi e consuntivi per il fabbricato sito alla via Panama n. 77/79 fatti redigere dalla proprietà. Il criterio di suddivisione sarà per millesimi ad eccezione della quota di partecipazione alle spese di gestione e di esercizio



dell'impianto di riscaldamento centrale, quota che invece sarà determinata in proporzione alla cubatura originaria degli immobile e che viene fin da ora convenzionalmente quantificata, per l'appartamento di cui al presente contratto, nei metri cubi scaturenti dalla tabella millesimale relativa al riscaldamento. Le modalità di erogazione del riscaldamento saranno stabilite dalla Locatrice. Per gli oneri accessori, ad esempio, saranno posti a carico del Conduttore: la quota spesa relativa al servizio di pulizia, di fitto casa portiere, fornitura acqua luce e gas, spurgo fogne sia per gli immobile locati che per il fabbricato pro quota, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni dell'edificio, come ad esempio quella di amministrazione contabile dello stabile, consulenza del lavoro ed assicurazione R.C.T. fabbricato. Le spese di portineria sono e restano per intero a carico del Conduttore. Nel rimborso alla Locatrice delle spese sono comprese anche per intero la quota per il fondo liquidazione portiere ed i contributi obbligatori. I dati di cui sopra sono forniti a pieno titolo informativo e saranno suscettibili di cambiamenti non soltanto per il normale aumento del costo della vita ma anche in funzione di eventuali aumenti che si potranno verificare in settori specifici come ad esempio quello dei trasporti, dei carburanti e quello energetico, oltre agli aumenti derivanti per la manodopera specializzata prestata per la manutenzione degli stessi impianti o contratti collettivi nazionali per i dipendenti di fabbricati che abbiano carattere novativo rispetto all'attuale in vigore. Il Conduttore, quindi, dovrà versare la quota mensile ed i conguagli deliberati a consuntivo così come saranno dovute le eventuali quote straordinarie che sono a carico della parte

Conduttrice. Restano comunque a carico del Conduttore gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica, telefono, acqua, per le quali il Conduttore stipulerà direttamente i relativi contratti con gli enti eroganti, oltre alle tasse comunali sui servizi e quelle sui trasporti dei rifiuti.

#### Art. 12

Durante la locazione, con preavviso, la Locatrice o persona da questi delegata o incaricata potrà visitare l'appartamento locato per constatare le modalità di uso, la verifica d'impianti e cose e lo stato dei luoghi. Ovviamente il Conduttore avrà diritto ad un preavviso di 3 (tre) giorni fatta eccezione per le sopraggiunte cause per le quali non sia possibile dare il preavviso. Tale attività di visita e di verifica non dovrà intralciare l'attività svolta dal Conduttore. In caso di vendita degli immobile o di finita locazione (ultimi dodici mesi) la Locatrice potrà visitare o far visitare gli immobile stessi, oggetto del presente contratto, con preavviso almeno di 3 (tre) giorni al Conduttore, tutti i giorni non festivi nelle ore di ufficio, fatta eccezione per sopraggiunte cause per le quali non si possibile dare preavviso

#### Art. 13

Il Conduttore assume l'impegno di ottenere dalle competenti Autorità il rilascio di ogni autorizzazione, permesso o nulla-osta per l'esercizio dell'attività esonerando la parte Locatrice da ogni responsabilità al riguardo. E' pattuito a carico del Conduttore per il ritardo frapposto alla riconsegna degli immobile allo scadere del contratto, ovvero nell'ipotesi di risoluzione di diritto o giudiziale, ovvero di condanna a rilascio per qualunque altra causa o ragione una penale irriducibile di

euro 50,00 (cinquanta/00) al giorno per i primi 20 (venti) giorni, euro 70,00 (settanta/00) al giorno per i 20 (venti) giorni successivi e euro 100,00 (cento/00) al giorno per i giorni successivi per ciascun giorno di ritardo, fermo l'obbligo di pagare il corrispettivo dovuto o convenuto e di risarcire gli ulteriori maggiori danni. Per il ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori saranno applicati, a prescindere dal diritto alla risoluzione del contratto, gli interessi nella misura di quello legale applicato al momento.

#### Art. 14

Il Conduttore non potrà, senza aver ottenuto il preventivo consenso scritto della Locatrice, eseguire addizioni o lavori di miglioramento agli immobile; gli uni e gli altri resteranno, in ogni caso, a beneficio della Locatrice senza dover corrispondere compenso al Conduttore. Sin da ora, ai patti e condizioni di cui innanzi ed a condizione che il Conduttore si munisca delle necessarie autorizzazioni amministrative, si autorizzano le opere consistenti nella realizzazione degli impianti idrici presenti nell'immobile, di un impianto telefonico, di trasmissione dati ed elettrico e, per quanto di competenza, le opere murarie necessarie per adeguare l'immobile alle proprie esigenze, per le quali consegneranno relative dichiarazioni di conformità. Il Conduttore ribadisce la rinuncia ad ogni azione, ragione o pretesa derivante dalla legge ed altresì dagli articoli qui di seguito richiamati. Esse opere non dovranno comportare modifiche strutturali o architettoniche. Si fa presente inoltre che durante l'esecuzione di tali lavori così come se lo stesso Conduttore dovesse realizzare a propria cura e spesa

opere di abbellimento od allestimento nell'appartamento, un tecnico di fiducia della Locatrice potrà sempre in ogni momento controllare la corretta esecuzione di quanto su detto. La Locatrice, comunque, si riserva, nonostante sia stabilito tra le parti che a finita locazione le opere comunque eseguite dalla parte Conduttrice verranno gratuitamente acquisite dalla parte Locatrice, di poter richiedere rispetto a tali opere la riduzione in pristino alla cessazione del rapporto. Il Conduttore pone a suo definitivo carico e spesa gli adeguamenti a norma presenti, passati e futuri non strutturali ed anche gli adeguamenti specifici relativamente alla parte Conduttrice e per tali opere il Conduttore formula rinuncia a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c. e comunque in base ai principi generali dell'arricchimento di cui all'art. 2041. Il Conduttore rinuncia espressamente e definitivamente ad ogni e qualsiasi azione, pretesa o ragione a loro spettante a norma degli artt. 1592, 1593 e 2041 c.c. e comunque a norma dei principi generali dell'arricchimento.

#### Art. 15

Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per qualsiasi evento, nessuno escluso, che potesse derivare dalla loro attività nell'immobile locato ed in particolare per quanto concerne gli impianti per apparecchi elettrici e radianti.

#### Art. 16

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile, su parti comuni dell'edificio così come sulle impiantistiche delle stesse parti in cui ricade lo stesso, opere o lavori di manutenzione a carico della Locatrice, il canone in atto al

momento del pagamento della relativa spesa verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato per l'esecuzione delle opere e sui lavori effettuati per realizzarli. L'aumento pro quota decorrerà dalla data in cui saranno ultimate le opere, come previsto e regolamentato dalla L. 392/78.

#### Art. 17

Il Conduttore potrà stipulare una polizza di assicurazione con primaria Compagnia di Assicurazione, a garanzia dei danni procurati per incendio, sabotaggio agli immobile per un valore non inferiore a euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) e saranno obbligati a darne copia, nonché a dare annualmente la quietanza del regolare pagamento alla Locatrice, restando in caso contrario responsabile in proprio garantendo personalmente qualsiasi forma risarcitoria.

#### Art. 18

Ove in caso di locazione venga dichiarata la inagibilità e la inabilità dell'immobile locato con il presente contratto da parte di autorità o Enti anche locali, al Conduttore, per eventuale conseguente rilascio dei locali e risoluzione del contratto, la Locatrice dovrà solo restituire le pigioni anticipategli come deposito cauzionale, valutando preventivamente all'atto della riconsegna degli immobile, lo stato e le condizioni degli stessi, escludendo ogni altro compenso ed ogni altra ragione di danno, anche nell'ipotesi del secondo comma dell'art. 1578 c.c.

#### Art 19

In virtù dell'economia dell'intero contratto le parti concordano che le spese di

registrazione per l'annualità in corso e per quelle successive cederanno al 50 % mentre per i bolli del contratto e delle ricevute-quietanze saranno a totale carico del Conduuttore.

#### Art. 20

Il Conduuttore ai fini del presente contratto, elegge domicilio presso l'immobile con il presente contratto locato, in Roma alla via Panama n. .... a tutti gli effetti. Parimenti la Locatrice Sauie s.r.l. elegge domicilio in Napoli alla Via S. Teresa degli Scalzi n. 36.

#### Art. 21

Per qualsiasi controversia in dipendenza del presente contratto è e sarà competente l'Autorità Giudiziaria di Napoli.

#### Art. 22

La Locatrice specifica che non saranno consentite installazioni di antenne televisive private singole e di quant'altro genere sul terrazzo di copertura del fabbricato, dovendosi servire delle antenne centralizzate presenti nel fabbricato il cui servizio è gratuito.

#### Art. 23

A titolo di deposito cauzionale costituito a garanzia dell'obbligo di pagamento del canone di locazione, il Conduuttore versa alla Locatrice che ne rilascia quietanza con la sottoscrizione del presente contratto la somma di euro ..... (.....) pari a due mensilità dei canoni pattuiti di euro ..... (.....). Il deposito cauzionale sarà produttivo di interessi. Il deposito cauzionale dovrà essere integrato nella

stessa misura in cui aumenterà il canone a seguito dell'applicazione delle aliquote Istat con gli aggiornamenti pattuiti. Si specifica altresì che il deposito cauzionale non potrà mai essere computato dalla Conduttore in conto canoni e dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.

Le parti dichiarano che il presente contratto è economicamente favorevole ad entrambe ed espressamente si riconfermano soddisfatte dell'accordo raggiunto.

Napoli, lì .....

La Locatrice

Il Conduttore

Ai sensi e per gli articoli 1341 e 1342 c. c. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute in tutti gli articoli del presente contratto e cioè n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, e 23 che qui si abbiano per ripetuti e trascritti.

Napoli, lì .....

La Locatrice

Il Conduttore