

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO UFFICIO

La Sig.ra **Lattanzio Maria Cristina**, nata a Catignano (PE) il 01/09/1928 e residente in Montesilvano (PE) in Via Monte Amianta n.9, C.F. LTTMCR28P41C354K di seguito indicato come **Locatore**, e il Sig. **Labbrozzi Nicola**, nato a Frisa (CH) il 01/11/1963, residente a Frisa (CH) in Via Marconi n.54 C.F. LBBNCL63S01D803P, in qualità di legale rappresentante dell'Ordine dei Geologi della regione Abruzzo con sede n.27 a Pescara Piazza Ettore Troilo n.5 Cod. Fisc. 93009690665 P. Iva 01768880666, di seguito indicato come **Conduttore**, con la presente scrittura privata convengono e stipulano 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 Pescara (PE) Piazza Ettore Troilo n.5 piano primo int. 1, oltre ad un posto auto al piano sottostrada distinto con il numero "P903" di metri quadrati dodici (12) circa, il tutto identificato con i seguenti **Dati catastali**: Foglio 28, Particella 2814, subalterno 7, categoria A/10, vani 4,5, R.C. Euro 1.545,50 e Foglio 28, Particella 2838, subalterno 21, categoria C/6, R.C. Euro 34,09.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di **anni 6 (sei)** con decorrenza dal 01/04/2022 e termina al 31/03/2028. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni per altri 6 (sei) anni. È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. Legge n. 392/78 (Art.27)

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del **canone annuale** convenuto è di **€ 9.000,00 (novemila/00)**, da pagarsi in **12 rate mensili anticipate di € 750,00 (settecentocinquanta/00)** da versare entro il giorno 05 di ogni mese tramite bonifico bancario al seguente conto corrente con IBAN: IT46F0542477340000000202122. Il canone di locazione relativo all'immobile verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat come previsto dalla legge.

4. ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78 come i costi di ordinaria gestione condominiale di circa 67,00 che egli si impegna a corrispondere con rate mensili anticipate al locatore, salvo conguaglio da effettuarsi a fine bilancio consuntivo condominiale. 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 relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti.

5. INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività prevista come destinazione d'uso catastale. È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Le spese per rendere il locale idoneo sono a carico del conduttore come anche le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività sopra citata sono a carico del conduttore.

M. Cristina Lattanzio

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. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso, 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.

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, elettrici, gas e condizionamento di acqua. 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. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. 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 inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

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

E' 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.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il conduttore non ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile e dovrà consentire per due giorni la settimana le visite all'unità immobiliare.

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, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

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, possano essere arrecati a condomini e vicini.

M. Cristina Letta 20

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € **1.500,00 (millecinquecento/00)** pari a due mensilità a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali.

13. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore.

15. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le eventuali controversie il foro competente sarà quello di Pescara.

16. Attesto di prestazione energetica

20. Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di Certificazione Energetica degli edifici di cui al D.Lgs. 192/2005 e s.m., il Conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica : Attestato di Prestazione Energetica del 27/07/2015; Edificio di Classe "D"; IPE 15.74 kwh/mc/anno.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Montesilvano 14/03/2022

Il Locatore

Maria Cristina Romano

Il Conduttore

[Firma]