

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Il giorno 01/03/2016 in Taranto sono presenti: **Sig.ra Pispisa Marisa**, nata a Taranto il 25/01/1934 e residente a Taranto in Viale Virgilio n°71, C.F.: PSP MRS 34A65 L049A, di seguito indicata come parte locatrice e il dr. Calabrò Damiano Carmelo, nato a Motta San Giovanni (RC) e residente a Leporano (TA) in Via Garofani n°16, C.F.: CLB DNC 51P17 F779W in qualità di presidente dell'**Ordine dei Chimici della Provincia Jonica** con sede in Taranto alla Via D'Aquino n°74 – partita i.v.a.: 0000090001960732, di seguito denominato come parte conduttrice.

Premesso che le parti intendono stipulare tra loro un contratto di locazione per uso commerciale, per un immobile di proprietà della parte locatrice da adibire ad uso ufficio, le parti concordano quanto appresso segue:

- 1) **FORMA DEL CONTRATTO E MODIFICHE:** La premessa che precede è parte integrante di questo contratto, che disciplina i rapporti tra le parti. Eventuali modifiche od integrazioni della concorde volontà delle parti in esso rappresentata, dovranno essere stipulate in forma analoga a quella del presente atto, con la sottoscrizione di tutti i contraenti. Fa eccezione la ipotesi di modifica, più sotto prevista, per l'adeguamento del canone.
- 2) **OGGETTO DELLA LOCAZIONE:** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, la **unità immobiliare sita in Taranto alla Via D'Aquino n°74 scala A e precisamente immobile composto da 3 vani e servizio uso ufficio posto al 1° piano** (dati catastali: Foglio 319 Particella 1331 Sub 64, cat. A/10, percentuale di possesso 100%, rendita € 1.256,28).
- 3) **INNOVAZIONI E MODIFICHE:** Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed i beni indicati al paragrafo 2) di questo atto, ogni altra innovazione non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza una preventiva autorizzazione scritta da parte della parte locatrice. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguite dalla parte conduttrice, ove non diversamente stabilito per iscritto, al termine della locazione resteranno alla parte locatrice, senza diritto a compenso od indennizzo, anche ove autorizzati. Salvo diverso accordo scritto, il locatore potrà comunque richiedere la remissione in pristino dello stato dei beni, a totale carico ed onere della parte conduttrice.
- 4) **ELEZIONE DI DOMICILIO:** Ai fini di questo contratto, la parte conduttrice elegge domicilio in Taranto alla Via D'Aquino n°74 scala A.
- 5) **DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI CESSIONE:** L'immobile è concesso in locazione per il solo uso ufficio. E' fatto espresso divieto di: a) sublocare a terzi in tutto o in parte l'immobile; b) concedere in comodato od uso a terzi in tutto o in parte l'immobile; c) mutare di destinazione, rispetto a quella scopo del contratto ed indicata in questo paragrafo; d) cedere a qualunque titolo il contratto di locazione; e) custodire, realizzare o commercializzare materiale combustibile od esplodente nei locali oggetto del contratto.
- 6) **DURATA, RINNOVO:** La durata della locazione viene convenuta in **anni sei**, a decorrere dalla data odierna e s'intenderà automaticamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni sei, ove ex artt. 28 e 29 L. 392/78, la parte locatrice non provveda a comunicare alla parte conduttrice la propria volontà di non rinnovarlo e di recedere, per le ragioni previste all'art.29 citato, a mezzo lettera raccomandata inviata almeno dodici mesi prima della scadenza.
- 7) **SOPRAVVENUTA INABITABILITA':** Se nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso pattuito di tutti o parte dei beni di cui al paragrafo 2) di questo atto, la parte locatrice dovrà solo restituire la parte del canone anticipata e corrispondente al periodo di mancato godimento, proporzionalmente alla parte dei beni di



cui sia inibito il godimento, escluso ogni altro compenso e ragione di danni, salvo quanto ex art. 1578 comma 2 del C.C.

- 8) **RECESSO ANTICIPATO:** Ai sensi dell'Art.27 della Legge 392/78 è convenuta la facoltà per la parte conduttrice di recedere, in qualunque momento anticipatamente dal contratto; la parte conduttrice dovrà comunicare la volontà di recedere con preavviso, a mezzo lettera A.R., almeno sei mesi prima della data di rilascio.
- 9) **CANONE E SUE MODIFICHE:** Il canone di locazione è stabilito in € 3.960,00 (tremilanovecentosessanta/00euro) per ogni anno, che la parte conduttrice corrisponderà in ratei mensili anticipati di € 330,00 (trecentotrenta/00euro); sono a carico della parte conduttrice le spese condominiali come per legge. Il canone sarà annualmente aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT.
- 10) **FORMA DEL PAGAMENTO, ECCEZIONI:** Per ogni somma dovuta dalla parte conduttrice si pattuisce che la stessa sarà consegnata presso il domicilio della parte locatrice. L'accettazione di titoli di credito andrà intesa salvo buon fine, non costituendo mai, di per sé, liberazione della parte obbligata al pagamento. La parte conduttrice non potrà mai ritardare il pagamento del canone, delle spese relative alle parti comuni del complesso immobiliare in cui è posto l'immobile locato, e degli oneri accessori, né far valere alcuna eccezione od azione se non avrà provveduto al pagamento delle rate scadute.
- 11) **CUSTODIA E MANUTENZIONE:** La parte conduttrice è resa custode della cosa locata, ed è direttamente responsabile verso la parte locatrice ed i terzi per danni causati da colpa o negligenza sua o dei propri conviventi, dipendenti o collaboratori, ospiti temporanei, in relazione allo svolgimento della attività per cui l'immobile è locato. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione.
- 12) **ESONERO DA RESPONSABILITA':** La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivarle, o derivare ai suoi conviventi, dipendenti o collaboratori, ospiti temporanei, dal fatto o dall'omissione di altri inquilini del complesso immobiliare o di dipendenti di esso complesso o di terzi.
- 13) **FORNITURA UTENZE:** La conduttrice stipulerà a proprio nome ed a proprie spese esclusive, tutti i contratti di utenze che riterrà opportuni, impegnandosi sin da ora a mantenere indenne la parte locatrice, anche successivamente alla scadenza del presente contratto.
- 14) **REGISTRAZIONE E BOLLO:** Le spese di bollo e di quietanza sono a carico della parte conduttrice, mentre quelle di registrazione del presente contratto e dei suoi rinnovi sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.
- 15) Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'appartamento, che viene allegata al presente contratto.
- 16) **TRATTAZIONE DATI PERSONALI:** In riferimento al Decreto Legislativo del 30 giugno 2003 n°196, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.
- 17) **SOTTOSCRIZIONE ED APPROVAZIONE:** Le parti sottoscrivono questo atto per integrale approvazione.

Taranto, li ... 21/03/2016

IL LOCATORE



**CLAUSOLA DI SPECIFICA APPROVAZIONE:** Secondo l'art. 1341 del C.C. sottoscrivono per esplicita approvazione dei paragrafi 1), 2), 5), 6), 7) 9) 12).

Taranto, li ... 21/03/2016

IL LOCATORE

