

COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, intercorrente tra **Zecca Alcibiade**, Cod. fiscale ZCCLBD37R18E5060, nato a Lecce (LE) il 18/10/1937 e residente in Leverano (LE) Via San Rocco 8, di seguito denominato, anche, locatore e la controparte, società **Lupiae Servizi spa**, P.IVA 03423780752, in persona del rappresentante legale **Tatiana Turi**, nata a Tricase il 07/12/1977, Cod. fiscale TRUTTN77T47L419M, con sede legale in Lecce (LE) Via Vito Maria Stampacchia 17 di seguito denominata, anche, conduttore



PREMESSO

A)-che Alcibiade Zecca è proprietario dell'unità immobiliare sita in Lecce (LE) Via Niccolò Foscarini 2 piano 3, dati catastali: foglio 259, particella 3413, sub 15, cat. A/10, classe 4, consistenza 21,5 vani, rendita € 9.049,62, con destinazione d'uso ufficio;

B)-che la sopra individuata unità immobiliare è rappresentata dalla planimetria catastale allegata sub 1);

C)-che il conduttore dichiara di essere interessato a condurre in locazione l'immobile per esercitare l'attività di servizi;

D)-che il conduttore dichiara altresì di aver visitato l'immobile individuato sub A); di averlo trovato in buono stato locativo, esente da vizi ed idoneo all'uso contrattualmente previsto, sì come gli impianti esistenti,

*Handwritten signature and initials.*

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

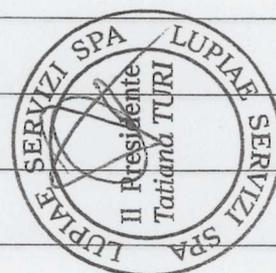
- 1) I punti A), B), C) e D) della premessa e la documentazione allegata costituiscono parte integrante e sostanziale della scrittura de qua.
- 2) L'immobile individuato sub A) viene concesso in locazione per uso diverso da abitazione e precisamente per l'esercizio dell'attività di servizi;
- 3) Il contratto, ex art.27 Legge 392/1978, ha durata di sei anni a far tempo dal 01/10/2018 e fino al 30/09/2024.
- 4) Il contratto si rinnoverà tacitamente, per uguale durata, salvo disdetta da comunicarsi con raccomandata A.R almeno un anno prima della scadenza.
- 5) Il conduttore può recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi al locatore con raccomandata A.R.
- 6) Il canone di locazione annuo viene pattuito così come segue:
  - dal 01/10/2018 al 30/09/2019 in € 24.000,00 (ventiquattromila/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 2.000,00 (duemila/00);
  - dal 01/10/2019 al 30/09/2020 in € 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 2.100,00 (duemilacento/00);
  - dal 01/10/2020 e fino alla scadenza in € 27.600,00 (ventisettemilaseicento/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 2.300,00 (duemilatrecento/00).

7) Il pagamento delle rate mensili anticipate del canone dovrà avvenire con Bonifico sul c/c intestato a Zecca Alcibiade, (IBAN IT 17 S 05262 16080 CC0801098919 BIC/SWIFT BPPUIT33), acceso dal locatore presso la Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per Azioni, da eseguirsi entro il primo giorno lavorativo di ogni mese, .

8) Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente automaticamente e senza necessità di richiesta da parte del locatore, nella misura massima consentita della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente e determinata utilizzando l'indice mensile dei due mesi precedenti la data di inizio del presente contratto.

9) Il canone di locazione ed ogni ulteriore somma dovuta dovranno essere corrisposte anche in caso di disdetta o di risoluzione del contratto, sino al giorno della riconsegna dell'immobile e delle relative chiavi: riconsegna, questa, che dovrà essere formalizzata, mercè la redazione di apposito verbale.

10) Sono a carico del conduttore: a) gli oneri accessori di cui all'art.9 Legge N.392/1978 nella misura in cui risulteranno dovuti dal preventivo e dal consuntivo dell'Amministrazione del Condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di locazione: oneri, questi, che secondo la gestione corrente sono stati pari ad € 1.800,00 (MilleOttocento/00). Detto



A handwritten signature in black ink, appearing to be "T. Turi".

ammontare viene riportato ai soli fini indicativi, rimanendo fermo l'obbligo del conduttore di provvedere al pagamento dei ripetuti oneri condominiali nella misura quantificata dal preventivo e dal consuntivo dell'amministrazione del Condominio; b) la Tari ex tassa rifiuti solidi urbani. Il conduttore, pertanto, si obbliga a presentare regolare denuncia ai competenti Uffici comunali; c) la Tasi di sua competenza; d) la tassa comunale relativa alla pompa di calore e le relative spese di manutenzione; e) i costi relativi alle utenze dell'unità locata (luce, gas, acqua, telefono): utenze, queste, che il conduttore si obbliga a volturare e/o ad allacciare a proprio nome ed a corrispondere ogni relativa spesa; f) ogni ulteriore costo -nessuno escluso-, tassa o imposta, relativi al godimento dell'immobile e dei suoi impianti.

11) Il pagamento del canone di locazione, degli oneri condominiali e di ogni ulteriore somma contrattualmente prevista non potrà essere sospeso, ridotto o ritardato né essere reso oggetto di compensazione, per qualsivoglia ragione, titolo o causa.

12) Il mancato pagamento, anche di una sola rata mensile del canone, determinerà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., sì come l'omessa corresponsione degli oneri condominiali, quando l'importo superi due mensilità del canone.

13) Fermo il diritto del locatore di avvalersi della clausola risolutiva espressa del contratto pattuita sub 12), ex art. 1457 c.c., si conviene l'essenzialità dei termini di pagamento pattuiti. Pertanto, il mancato o non puntuale adempimento agli obblighi assunti, costituisce in mora il conduttore con decorso degli interessi che vengono concordemente fissati, su base annua, in misura di tre punti in più al tasso legale vigente al momento della maturazione del credito.

14) Il conduttore non potrà sublocare e/o concedere in comodato l'immobile oggetto di locazione, né cedere il presente contratto a terzi, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

15) La mutata destinazione d'uso dell'immobile locato, la sua sublocazione ovvero la concessione in comodato non autorizzata per iscritto dal locatore, ex art. 1456 c.c., determinerà la risoluzione ipso iure del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il suo obbligo a risarcire ogni danno.

16) In caso di cessione o locazione a terzi dell'azienda esercitata all'interno dell'immobile locato, il conduttore dovrà comunicare al locatore i dati identificativi del subentrante: comunicazione, questa, da eseguirsi con raccomandata A.R., almeno 30 (trenta) giorni prima del trasferimento o della locazione dell'azienda. Ai sensi del disposto di cui all'art. 36 Legge N. 392/1978, il locatore potrà opporsi per gravi motivi. Nel caso di cessione, sin d'ora, il



*Handwritten signature*

locatore rende noto al conduttore che non intende liberarlo dalle obbligazioni assunte con la conclusione del presente contratto e che, pertanto, agirà anche in suo danno qualora il cessionario non dovesse adempiere agli obblighi contrattuali.

17) Ogni concessione e/o autorizzazione amministrativa, tecnica, sanitaria e di pubblica sicurezza inerente allo svolgimento dell'attività che il conduttore intende esercitare nell'immobile locato dovrà essere da Esso ottenuta a proprio rischio e con ogni relativa spesa, nessuna esclusa o eccettuata, a suo esclusivo carico.

18) Il conduttore è costituito custode del bene immobile locato e dovrà mantenere il suo stato con la diligenza del buon padre di famiglia.

19) Il conduttore non potrà apportare innovazioni, modifiche, migliorie o addizioni all'immobile locato ed ai suoi impianti, senza il consenso scritto del locatore.

20) Nell'ipotesi di inadempimento a quanto pattuito sub 19), il locatore potrà domandare il ripristino dell'immobile nello stato originario ed il risarcimento del danno. In difetto di tale domanda, tutte le ripetute innovazioni, modifiche, migliorie o addizioni apportate verranno acquisite dal locatore, senza che ciò possa far sorgere in capo al conduttore il diritto al pagamento d'indennità o di somme, a cui comunque espressamente rinuncia. Rimane salvo il diritto del ripetuto conduttore ad asportarle, sempre che ciò possa

avvenire senza arrecare danni all'immobile ed ai suoi impianti.

21) Qualsiasi opera che dovesse risultare necessaria eseguire nell'immobile oggetto di locazione ed ai suoi impianti, affinché possa essere esercitata l'attività indicata sub2), sarà realizzata ad esclusiva cura, responsabilità e con ogni spesa -nessuna esclusa od eccettuata- a totale carico del conduttore. In tale ipotesi, in espressa deroga al disposto di cui agli artt.1592 e 1593 c.c., il conduttore dichiara di non avere nulla a pretendere dal locatore a titolo di indennità per le migliorie e le addizioni apportate e, altresì, per qualsivoglia ulteriore ragione, titolo o causa: pretese, queste, a cui il conduttore comunque rinuncia, congiuntamente all'esercizio di qualsivoglia azione. Rimane salvo il diritto del conduttore ad asportarle, sempre che ciò possa avvenire senza arrecare danni all'immobile ed ai suoi impianti e quello del locatore di domandare il ripristino dell'immobile nel suo stato originario.

Fermo quanto innanzi, il locatore si impegna a prestare il proprio assenso all'esecuzione di dette eventuali opere ed a sottoscrivere la documentazione necessaria per il regolare espletamento delle pratiche amministrative, senza che ciò possa intendersi deroga a quanto in precedenza stabilito, trattandosi di lavori afferenti l'esercizio dell'attività da



*AS*

parte del conduttore e, dunque, espletati nel suo esclusivo interesse.

22) Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore il Regolamento di Condominio; di aver esaminato lo stesso; di ritenere compatibile l'attività che intende esercitare nell'immobile oggetto di locazione con le prescrizioni contenute nel richiamato Regolamento; si obbliga ad osservare il ripetuto Regolamento Condominiale, così come le delibere dell'Assemblea dei Condomini, esonerando il locatore da qualsivoglia responsabilità ed obbligandosi a manlevarlo da ogni conseguenza derivante da pretese o azioni esercitate dal Condominio ovvero dai singoli Condomini.

23) Il conduttore ribadisce di aver visionato l'immobile oggetto di locazione; di averlo trovato in buono stato locativo, esente da vizi -compresi gli impianti esistenti- ed idoneo all'uso contrattualmente previsto. Lo stesso, in espressa deroga al disposto di cui agli artt. 1578 e 1581 c.c., esonera il locatore da ogni garanzia e responsabilità per eventuali carenze o vizi, anche sopravvenuti, del bene immobile locato.

24) Al termine della locazione, l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento derivante dal normale uso. Per come pattuito sub 19), 20) e 21), tutti i lavori, opere, accessori, migliorie e/o addizioni eseguite o apportate all'immobile nel corso della locazione

andranno a beneficio del locatore, senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a cui espressamente rinuncia. Il locatore potrà domandare la restituzione dei locali nello stato originario. In tal caso, il conduttore si obbliga a ripristinare l'immobile nel ripetuto stato originario a sue spese.

25) Il conduttore si obbliga a concludere con primaria Compagnia di Assicurazioni contratto vincolato in favore del locatore, che garantisca quest'ultimo ed i terzi contro il rischio di danni da incendio, esplosioni e fenomeno elettrico (da qualsiasi causa provocati, anche per fatto colposo o doloso di terzi), eventi atmosferici, atti vandalici, perdita pigione e, ancora, la responsabilità civile verso terzi. Il ripetuto conduttore dovrà rinnovare ogni anno il predetto contratto assicurativo e rimettere al locatore copia dello stesso e della quietanza relativa al pagamento del premio.

26) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e nei confronti di terzi di ogni danno provocato per sua colpa, abuso e/o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e si obbliga a manlevare il ripetuto locatore da ogni eventuale pretesa.

27) Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni dei danni provocati dalla sua negligenza nell'uso dell'immobile locato e dalle apparecchiature utilizzate, nonché le piccole riparazioni e la manutenzione ordinaria ex artt.1609 e 1621



*[Handwritten signature]*

c.c. Sono a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione ex art.1621 c.c.

28) Il locatore ha diritto a far eseguire, in qualsiasi momento, nell'immobile locato le eventuali opere di manutenzione straordinaria e, altresì, quelle di competenza del conduttore non eseguite dallo stesso. In tale ultima ipotesi, il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore, a sua semplice richiesta, quanto speso a detto titolo.

29) Qualora nell'immobile locato od in prossimità dello stesso si verificassero guasti o rotture, il locatore e l'Amministratore del Condominio hanno diritto di accedere/o di far accedere nell'unità locata maestranze di loro fiducia, per accertare le cause ed, eventualmente, provvedere alle riparazioni del caso. Pertanto, il conduttore dovrà comunicare al locatore il nominativo della persona di sua fiducia in possesso delle chiavi dell'immobile. In caso di inadempimento a tale obbligo, il conduttore autorizza il locatore ad accedere e/o far accedere nell'immobile maestranze, anche in sua assenza o in mancanza di persone di sua fiducia, esonerandolo da qualsivoglia responsabilità. Il costo relativo all'eventuale accesso forzato nell'immobile locato sarà a carico del conduttore.

30) Nelle ipotesi previste sub 28) e 29), il conduttore non avrà diritto a domandare la riduzione del canone di locazione o degli oneri condominiali per mancato o ridotto godimento

dell'immobile, né il risarcimento di eventuali danni causati dalla temporanea interruzione o dal limitato svolgimento dell'attività esercitata all'interno dello stesso: domande, queste, a cui il ripetuto conduttore rinuncia espressamente, unitamente alla relativa azione.

31) Qualora nel corso del rapporto locativo l'immobile venga dichiarato inagibile o non idoneo all'uso contrattualmente previsto, il presente contratto si risolverà di diritto senza che il conduttore abbia nulla a pretendere dal locatore a titolo di: danni emergenti e/o da lucro cessante, anche nell'ipotesi di cui all'art.1578 comma II c.c.; indennità di avviamento; compensi o indennità di qualsivoglia genere o natura. Pretese, queste, a cui il ripetuto conduttore rinuncia espressamente, congiuntamente alla relativa azione.

32) Il conduttore esonera il locatore da qualsivoglia responsabilità per danni, diretti o indiretti, che possano derivargli da furti, incendio, umidità, allagamenti ed infiltrazioni di acqua, anche se causati da rotture idriche o rigurgito fognario, e per qualsivoglia ulteriore ragione, titolo o causa.

33) Il locatore potrà visionare o far visionare, anche per il tramite di terze persone, l'immobile concesso in locazione, previo avviso ed accordo con il conduttore.

34) Il conduttore, a tutti gli effetti di legge, dichiara altresì che, al momento delle trattative, il locatore ha



*Tatiana Togni*

fornito ogni informazione relativa alla prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione, nonché di aver ricevuto tutta la documentazione, comprensiva della certificazione energetica -Ape (Attestazione Prestazione Energetica)- relativa al richiamato immobile, redatta dall' ing. Attilio Faggiano in data 17/07/2018 (Allegato sub 2).

**35)**A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di intimazione di sfratto o di licenza e degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

**36)**L'imposta di bollo del contratto e delle ricevute di pagamento sono ad esclusivo carico del conduttore. L'imposta di registro è a carico delle parti nella misura del 50%. In caso di recesso, il costo relativo alla dovuta comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'anticipata cessazione degli effetti del contratto sarà ad esclusivo carico del conduttore.

**37)**In deroga al disposto di cui all'art.1193 c.c., il locatore ha facoltà di imputare qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dalle eventuali diverse dichiarazioni del conduttore.

**38)**A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente scrittura, il conduttore si impegna a consegnare al locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, ~~assegno~~ ~~et~~ bonifico di euro € 6.900,00 (seimilanovecento/00). Tale garanzia dovrà garantire

l'intero corso del rapporto locativo; essa dovrà essere ricostituita nell'ipotesi di escussione anche parziale. In difetto di ricostituzione, il presente contratto si risolverà di diritto ex art.1456 c.c..

39) Il presente contratto non è assoggettato ad IVA.

40) Per quanto non previsto nella scrittura de qua, si applicheranno le disposizioni di cui alla Legge N.392/78, del Codice Civile, gli usi e le consuetudini locali.

41) Qualunque modifica del presente contratto può aver luogo solo per iscritto.

42) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i dati personali, in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

43) Le parti si danno reciprocamente atto che ogni condizione contenuta nel presente contratto è stata oggetto di trattative e, dunque, devono intendersi specificatamente approvate.

44) Il locatore consegna al conduttore le chiavi dell'immobile suddetto contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura per permettergli la sistemazione dell'immobile sotto il profilo amministrativo, telematico e degli impianti di sicurezza.

lecce, li 20 /07/2018

L.C.S

IL LOCATORE

*Alibiado Jena*

IL CONDUTTORE  
Il Presidente  
Tatiana TURI



*AJena*

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.1341 e 1342 c.c.

si approvano specificatamente le di seguito riportate

condizioni contrattuali:

9) (Il canone di locazione ed ogni ulteriore somma dovuta dovranno essere corrisposte anche in caso di disdetta o di risoluzione del contratto, sino al giorno della riconsegna dell'immobile e delle relative chiavi);

12) (Il mancato pagamento, anche di una sola rata mensile del canone, determinerà la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c., sì come l'omessa corresponsione degli oneri condominiali, quando l'importo superi due mensilità del canone);

15) (Risoluzione di diritto del contratto per mutata destinazione d'uso dell'immobile locato, la sua sublocazione ovvero la concessione in comodato non autorizzata per iscritto dal locatore)

20) (Tutte le innovazioni, modifiche, migliorie o addizioni apportate verranno acquisite dal locatore, senza che ciò possa far sorgere in capo al conduttore il diritto al pagamento d'indennità o di somme, a cui comunque espressamente rinuncia).

21) (Qualsiasi opera che dovesse risultare necessario eseguire nell'immobile oggetto di locazione ed ai suoi impianti, affinché possa essere esercitata l'attività indicata sub 2),

sarà realizzata ad esclusiva cura, responsabilità e con ogni spesa -nessuna esclusa od eccettuata- a totale carico del conduttore. In tale ipotesi, in espressa deroga al disposto di cui agli artt.1592 e 1593 c.c., il conduttore dichiara di non avere nulla a pretendere dal locatore a titolo di indennità per le migliorie e le addizioni apportate e, altresì, per qualsivoglia ulteriore ragione, titolo o causa: pretese, queste, a cui il conduttore comunque rinuncia, congiuntamente all'esercizio di qualsivoglia azione);

22) (Il conduttore esonera il locatore da qualsivoglia responsabilità e si obbliga a manlevarlo da ogni conseguenza derivante da pretese o azioni esercitate dal Condominio ovvero dai singoli Condomini).

23) (Il conduttore, in espressa deroga al disposto di cui agli artt.1578 e 1581 c.c., esonera il locatore da ogni garanzia e responsabilità per eventuali carenze o vizi, anche sopravvenuti, del bene immobile locato);

24) (Per come pattuito sub 19), 20) e 21), tutti i lavori, opere, accessori, migliorie e/o addizioni eseguite o apportate all'immobile nel corso della locazione andranno a beneficio del locatore, senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a cui espressamente rinuncia);

26) (Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e nei confronti di terzi di ogni danno provocato per sua colpa, abuso e/o trascuratezza nell'uso dell'immobile



locato e si obbliga a manlevare il ripetuto locatore da ogni eventuale pretesa);

29) (In caso di inadempimento a tale obbligo, il conduttore autorizza il locatore ad accedere e/o far accedere nell'immobile maestranze, anche in sua assenza o in mancanza di persone di sua fiducia, esonerandolo da qualsivoglia responsabilità);

30) (Nelle ipotesi previste sub 28) e 29), il conduttore non avrà diritto a domandare la riduzione del canone di locazione o degli oneri condominiali per mancato o ridotto godimento dell'immobile, né il risarcimento di eventuali danni causati dalla temporanea interruzione o limitato svolgimento dell'attività esercitata all'interno dello stesso: domande, queste, a cui il ripetuto conduttore rinuncia espressamente, unitamente alla relativa azione);

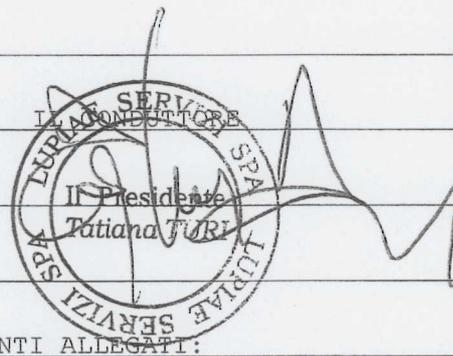
31) (Qualora l'immobile venga dichiarato inagibile o non idoneo all'uso contrattualmente previsto, il contratto si risolverà di diritto senza che il conduttore abbia nulla a pretendere dal locatore a titolo di: danni emergenti e/o da lucro cessante, anche nell'ipotesi di cui all'art.1578 comma II c.c.; indennità di avviamento; compensi o indennità di qualsivoglia genere o natura. Pretese, queste, a cui il ripetuto conduttore rinuncia espressamente, unitamente alla relativa azione);

32) (Il conduttore esonera il locatore da qualsivoglia responsabilità per danni, diretti o indiretti, che possano derivargli da furti, incendio, umidità, allagamenti ed infiltrazioni di acqua, anche se causati da rotture idriche o rigurgiti fognari, e per qualsivoglia ulteriore ragione, titolo o causa);

lecce, li 20/07/2018

IL LOCATORE

*Alitide Jeco*



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

1) Mappa catastale;

2) Ape redatta dall'ing. Faggiano in data 17/07/2018.

lecce, li 20/07/2018

IL LOCATORE

*Alitide Jeco*

