

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

ART. 27 LEGGE 392/78

TRA

la sig.ra **FAUSTA VANNUTELLI** nata a Roma (RM), il 18.05.1959 e ivi residente in Via Crescenzo n. 9, (C.F. VNNFST59E58H501Y), di seguito denominata - anche e per brevità - "*La locatrice*"

e

l'ORDINE DEI GEOLOGI DEL LAZIO con sede in Roma, Via Flaminia n. 43 (C.F. 96193670583), in persona del Presidente e legale rappresentante p.t. dott.ssa Simonetta Ceraudo, nata a Roma il 10.01.1966 e residente in Roma, Via Pandosia n. 21, di seguito denominato - anche e per brevità - "*il conduttore*"

PREMESSO CHE

- la locatrice è proprietaria dell'immobile sito in Roma, Via Flaminia n. 43, piano secondo, interno 6, composta da n. 6,5 vani utili e accessori, consistenza mq 145, dati catastali: foglio 550, part. 73, sub. 4, cat. A/2, rendita catastale € 1.930,26;
- la conduttrice - che detiene l'immobile già in forza di precedente contratto di locazione stipulato in data 05.11.1998, registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 06.11.1998 al numero B/76234 - ha rappresentato la volontà di prendere nuovamente in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività professionale;
- all'atto della consegna la locatrice attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile e consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica n. 5809122000572961 redatto dal Geom. Alfredo Papagni in data 13.01.2022, protocollo di trasmissione alla Regione Lazio (ENEA) n. 31547 del 13.01.2022

tanto premesso, si conviene quanto segue

1. Valore pattizio delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto

2. Oggetto

La Locatrice concede in locazione alla Condittrice, che accetta, l'unità immobiliare sita in Roma, Via Flaminia n. 43, piano secondo, interno 6, composta da n. 6,5 vani utili e accessori, consistenza mq 145 identificata al Catasto di Roma al foglio 550, part. 73, sub. 4, cat. A/2, rendita catastale € 1.930,263.

3. Durata della locazione

La durata della locazione sarà di anni 6 (sei) e avrà decorrenza dal 01.01.2022 sino al 31.12.2027.

Alla scadenza, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata di 6 (sei) anni ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78, a meno che una delle parti non provveda a darne disdetta all'altra parte mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 12 (dodici)

Simonetta Ceraudo

mesi prima della scadenza, fermo restando che alla scadenza del primo termine il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del presente Contratto soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/78. Tale diniego sarà comunicato dal locatore a mezzo lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'articolo 27 comma 6 della legge n° 392/78.

4. Canone di locazione

Il canone di locazione annuo sarà pari ad € **26.400,00 (Euro Ventiseimilaquattrocento/00)**, da pagarsi in ratei mensili anticipati di € **2.200,00 (Euro duemiladuecento/00)** entro il 5 di ogni mese sul conto corrente acceso presso Banca Intesa IBAN n. IT60D0306905075100000000405 intestato alla Locatrice.

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/78 le parti convengono che il canone sarà automaticamente aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta nell'anno precedente.

5. Ritardo nel pagamento

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dei canoni di locazione dovuti e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

6. Destinazione dei locali oggetto del contratto

I locali si concedono per il solo uso di ufficio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

Ai fini di quanto previsto 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

Resta inteso che tutti gli oneri e le necessarie autorizzazioni eventualmente richieste per l'esercizio delle sopra indicate attività resteranno a esclusivo carico della conduttrice.

Sottoscrivendo il presente contratto, parte conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

7. Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Simone Leardo

La conduttrice dichiara di ben conoscere lo stato dei locali e di accettarli, dunque, nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli o anche se prodotti da altri inquilini dello stabile o terzi.

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

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, al fine di controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale accesso potrà essere fatto in orari convenuti e non potrà intralciare la regolare attività della conduttrice.

8. Spese relative ai servizi comuni e oneri accessori

Restano a integrale carico del conduttore - per tutta la durata della locazione - tutti gli oneri condominiali, nessuno escluso.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al riscaldamento autonomo, nonché quelle relative alla manutenzione ordinaria della cosa locata e alle seguenti utenze: fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono, nonché la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed altre equivalenti o sopravvenute comunque denominate.

9. Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria relativa all'Unità Immobiliare e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti eventualmente realizzati dalla Conduttrice saranno a carico della Conduttrice. La manutenzione straordinaria dell'Unità Immobiliare sarà a carico della Locatrice.

10. Opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, in deroga al disposto dell'art. 1584 c.c., al conduttore non spetterà alcuna riduzione del canone pattuito.

Il conduttore non avrà inoltre il diritto a pretendere un risarcimento di danni o spese nel caso che per riparazioni necessarie, anche se differibili, per modifiche dell'intero stabile o parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

11. Innovazioni, addizioni e migliorie

Simone Pseudo

La Condutrice non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie all'Unità Immobiliare se non autorizzato espressamente dalla Locatrice.

Al termine della locazione tutte le eventuali innovazioni, addizioni e migliorie resteranno comunque a favore della parte Locatrice senza obbligo di corrispondere indennizzi o compensi, restando solo facoltà della Condutrice di asportare eventualmente parte o la totalità degli impianti realizzati.

12. Deposito cauzionale

L'eventuale somma depositata dal conduttore a garanzia dei danni è accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto canoni

13. Regolamento di condominio

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che gli venissero formalmente comunicate dal locatore e/o dall'amministrazione condominiale.

14. Risoluzione

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento di due rate di locazione, produrrà la risoluzione di diritto del contratto.

15. Elezione di domicilio per comunicazioni

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il Locatore in Roma in Via Crescenzo n. 9
- Il Conduttore presso i locali locati.

16. Foro Esclusivo

Qualunque controversia, derivante od occasionata dal presente contratto anche per ciò che concerne l'interpretazione, esecuzione o risoluzione dei rapporti ad esso inerenti sarà devoluta all'esclusiva competenza territoriale del foro ove è ubicato l'Immobile, quindi il Foro di Roma.

17. Modifiche

Ogni eventuale modifica apportata al presente contratto ed ai suoi allegati dovrà essere, a pena di nullità, concordata per iscritto mediante atto scritto e sottoscritto dalle parti.

Simone Leandri

Per quanto non previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione

18. Registrazione e spese

Le spese di registrazione del presente contratto di Locazione iniziali e successive sono poste a carico della parte locatrice e conduttrice nella misura del 50% ciascuno.

Ai sensi del D.P.R. n. 131/1986 e successive modifiche, l'imposta di registro sarà dovuta in misura proporzionale pari al 2%.

Roma 14.01.2022

Fausta Vannutelli

Ordine dei Geologi del Lazio

Simonetta Ceraudo


