

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Legge 27.07.1978 n. 392

Tra

MELEDDU ROSA Ditta Individuale (PART.IVA 02666420928), in qualità di Impresa Costruttrice, nata a Nurri il 09.08.1956 con sede in Cagliari, Via Bellini 8/10, in seguito denominata locatore o parte locatrice,

ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI DI CAGLIARI, con sede in Cagliari, Viale Regina Elena, 17, Codice Fiscale: 80008890925, nella persona del rappresentante legale, Presidente Pro tempore, Dott. Per. Ind. Pasquale Aru, nato a Cagliari il 22/10/1962 C.F. RAUPQL62R22B354G, di seguito denominato conduttore o parte conduttrice,

si accetta e stipula senza riserva alcuna quanto segue:

1) **OGGETTO** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che a tale titolo accetta, l'unità immobiliare sita in Cagliari, Via Rio Massari, 10, e più precisamente: un appartamento NON ARREDATO E DI RECENTE COSTRUZIONE destinato attualmente a civile abitazione, sito al SECONDO piano con interno n°12, individuato in catasto al foglio A/18, mappale 7871, subalterno 52, categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita Euro 464,81. La parte locatrice dichiara di installare e collaudare n° 3 pompe di calore nuove. Sarà cura e spesa della parte conduttrice installare uno scaldacqua elettrico.

La parte locatrice autorizza la parte conduttrice a:

-cambiare la destinazione d'uso catastale (ed eventualmente urbanistico/edilizia) da A/3 ad A/10 (uso ufficio di "servizio connesso alla residenza");
-demolire una piccola porzione di muro che separa la zona cottura dal soggiorno;
-rivestire i placcaggi della zona cottura con fogli di cartongesso. Le suddette modifiche, così come il ripristino allo stato originario dei luoghi (anche urbanistico-edilizio/ catastale) al termine della locazione, saranno a totale cura e spese (anche amministrative) del conduttore.

2) **DURATA DEL CONTRATTO.** La locazione avrà durata di sei anni, con inizio dal 10/02/2023 (previa installazione e collaudo delle pompe di calore) e scadenza il 09/02/2029, e s'intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 28, L. 27 Luglio 1978, n. 392 e dell'art. 3, comma 1, della L. 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno SEI mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo del contratto. Il conduttore ha facoltà invece, di RECEDERE, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno 3 (TRE) mesi prima della data rappresentata dal conduttore per la imprevista intercorsa scadenza.

3) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.** L'immobile ha attualmente una destinazione ad uso abitativo ma verrà utilizzato come ufficio a seguito del cambio catastale sopra indicato ed autorizzato.

4) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE.** Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) **CANONE DI LOCAZIONE.** Il canone di locazione, avendo optato per l'applicazione IVA, è convenuto in Euro 818,00 (OTTOCENTODICIOTTO,00) mensili (OLTRE IVA DI LEGGE ai sensi dell'art.10 n.8 DPR 633/72), e dovrà essere pagato entro il giorno 10 (dieci) del mese cui ciascuna mensilità si riferisce, ad esclusivo mezzo di bonifico bancario a favore di:

MELEDDU ROSA, IBAN: IT54A0103004800000002982037, BANCA MONTE PASCHI DI SIENA

La parte locatrice dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA ai sensi dell'art.10 n.8 DPR 633/72.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato e/o ritardato pagamento, anche di una sola mensilità, del canone di locazione e/o

degli oneri accessori previsti, costituisce causa di risoluzione del presente contratto per inadempimento del conduttore. Costituisce, altresì, causa di risoluzione del presente contratto l'inadempimento da parte del conduttore rispetto a uno qualunque dei patti contenuti.

Le parti convengono che il canone sarà aggiornato con decorrenza dal secondo anno e così di seguito per gli anni successivi, automaticamente e senza necessità di richiesta del proprietario, nella misura percentuale in vigore al momento dell'aggiornamento corrispondente alla variazione accertata dall'Istat degli indici dei prezzi al consumo pari al 75%.

6) **REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE.** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto (ad es. spese condominiali) non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento totale o parziale, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone del fitto, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, determina, ipso iure, la risoluzione del contratto. Tutte le eventuali spese di registro e per il recupero dei crediti saranno a carico del conduttore.

7) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA.** Se nel corso della locazione si renderà necessaria l'esecuzione di rilevanti opere di riparazione dell'immobile, il conduttore dovrà tollerare la loro esecuzione qualunque sia la loro natura e durata, senza diritto a indennità, risarcimenti o rimborsi di sorta. Soltanto se le riparazioni impedissero completamente l'uso dell'immobile locato, il conduttore, trascorso il termine di un mese dall'inizio dei lavori, sarà esonerato, per la durata degli stessi eccedenti tale periodo, dal pagamento del canone.

8) **ACCESSO ALL'IMMOBILE.** Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione, previo accordo con il conduttore circa i tempi e i modi dello stesso.

9) **CONSEGNA DELL'IMMOBILE.** Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locatogli e di averlo trovato pulito ed in ottime condizioni (nuova) e così, di prenderla in consegna ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode e manutentore. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10) **MODIFICHE INNOVAZIONI MIGLIORIE.** È vietato al conduttore eseguire modifiche o migliorie dell'immobile senza il consenso scritto del locatore. Inoltre, nell'ipotesi che il conduttore esegua modifiche o migliorie autorizzate, il locatore al termine della locazione, avrà libera scelta di ritenerle gratuite o pretenderne la rimozione e il ripristino in ogni caso a cura e spese del conduttore.

11) **DEPOSITO CAUZIONALE.** A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte nascenti dal presente contratto, ed in particolare dell'obbligazione di riconsegnare tempestivamente il locale al termine del rapporto in buono stato di manutenzione (salvo il degrado d'uso), il conduttore consegna al locatore un deposito di **Euro 1.996,00 (milenovecentonovantasei,00)**, non imputabile in conto pigioni o corrispettivi di qualsivoglia natura. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) **ONERI DI MANUTENZIONE.** Gli oneri di manutenzione dell'immobile saranno ripartiti fra le parti come per legge. Sono comunque a carico del conduttore, in generale, tutte le riparazioni di piccola manutenzione, in particolare quelle riparazioni riguardanti i pavimenti, le serrande, le serrature, le chiavi, i cardini degli infissi, le superfici dei muri, dei soffitti, degli infissi, la sostituzione dei vetri rotti anche se dalle intemperie, da fatti di terzi o per casi fortuiti.

13) **REGOLAMENTO CONDOMINIALE.** Il conduttore accetterà integralmente il futuro regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali, accettando di versare al locatore o all'amministratore, la quota ordinaria a lui spettante ancora da quantificare. Sarà tassativamente vietato manomettere l'area di rispetto non utilizzabile perché sottoposta a dichiarazione di interesse storico/culturale ai sensi del d. legislativo n°42/2004. Sono a carico del conduttore anche tutte le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e dei rifiuti urbani.

14) **VENDITA DELL'IMMOBILE.** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con modalità di reciproca comodità da concordarsi all'inizio di ogni settimana.

15) **SPESE DI REGISTRAZIONE E DI BOLLO.** Le imposte di registro e le imposte di bollo per il contratto saranno ripartite al 50% come stabilito dalle leggi vigenti. L'imposta di registrazione annuale che dovrà essere versata ogni anno **entro 30 GG** dalla scadenza e sarà ripartita al 50%. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

16) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE.** A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge il domicilio, nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune dove è situato l'immobile locato.

17) **MODIFICHE AL CONTRATTO.** Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

18) **TRATTAMENTO DATI PERSONALI.** Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (d.lgs. 196/2003 e del Regolamento Europeo in materia di Protezione dei Dati Personali 2016/679 GDPR).

19) **RINVIO A NORME VIGENTI.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si applicheranno le norme di legge in materia e, in mancanza, gli usi locali.

20) **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.** Il conduttore, con la firma apposta in calce, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto,

Cagliari 25/01/2023.

PARTE CONDUTTRICE

IL PRESIDENTE
(Dott. Per. Ind. Pasquale Aru)



PARTE LOCATRICE

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del codice civile, si approvano espressamente tutte le pattuizioni contenute nei seguenti articoli: 2) 3) 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 16).

PARTE CONDUTTRICE

IL PRESIDENTE
(Dott. Per. Ind. Pasquale Aru)



PARTE LOCATRICE