

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

TRA

le signore:

Lo Verde Vincenza nata a Palermo il 27/07/1964 e residente a Palermo in via Luigi Pirandello 16, codice fiscale LVRVCN64L67G273N

Lo Verde Giovanna nata a Palermo il 19/06/1970 e residente a Palermo in via Magg. Galliano 21, codice fiscale LVRGNN70H59G273N rappresentata nel presente atto dall'avv. Alessandro Duca nato a Palermo il 12/02/1963 cod. fisc. DCULSN63B12G273G, in qualità di procuratore speciale, in base a procura speciale autenticata dal notaio dott. Francesco Castellana in data 22.12.2023, repertorio n. 18700, allegata al presente atto sotto la lettera "A",

che in appresso saranno chiamate singolarmente parte locatrice

da una parte

E

la società "Servizi Ausiliari Sicilia- società consortile per azioni" con sede legale a Palermo in piazza Castelnuovo 35 cod. fiscale/partita iva 04567910825, in persona del suo presidente e legale rappresentante pro tempore dott. Pantò Mauro nato a Palermo il 10/01/1975 e residente a Palermo in via Luigi Pirandello 2, codice fiscale: PNTMRA75A10G273W

che in appresso sarà chiamata singolarmente parte conduttrice

dall'altra parte

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, le seguenti unità immobiliari

a) unità immobiliare uso ufficio, sita in **via Mariano Stabile 160, identificata al nceu di Palermo al foglio 123, particella 602, sub 43, cat. a/10, consistenza mq. 276, rendita cl. € 3664,26;**

b) unità immobiliare uso archivio sita in **Palermo via Cerda 31/b identificata al n.c.e.u. di Palermo al fgl.123, p.lla 602, sub 5, cat. c/1 consistenza 13 mq** per la quale è stata presentata presso il comune di Palermo istanza per il cambio destinazione uso a magazzino)

oltre un posto auto identificato al nceu di palermo al foglio 123 particella 602 sub.20

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile

sub a) per uso ufficio, e comunque secondo l'uso che ne caratterizza la categoria con divieto di mutamento di destinazione.

sub b) ad uso deposito e/o magazzino e/o archivio

con espresso divieto per il conduttore di mutare - di fatto o di diritto - dette destinazioni d'uso

(quand'anche la nuova destinazione d'uso sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti), senza il consenso scritto del locatore. E' fatto obbligo al conduttore di a) rispettare le norme del regolamento dello stabile; b) osservare le deliberazioni dell'assemblea condominiale.

La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 15 gennaio 2024 e termine al 15 gennaio 2029 rinnovabile tacitamente per il medesimo numero di anni, salvo quanto previsto dagli artt. 28 e 29 della legge 392/78. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

3) Il canone di locazione annuo viene di comune accordo stabilito in complessivi **€.31.800,00** (trentunomilaottocentoeuro/00), da corrispondersi in 6 rate bimestrali anticipate di **€. 5.300,00** (cinquemilatrecentoeuro) cadauna, entro e non oltre il giorno 05 (cinque) di ogni bimestre a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla parte locatrice identificato con il seguente iban it02x0200804688000105474790. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

4) Il conduttore, in ogni caso, non potrà mai e per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo anche di una sola rata alle scadenze bimestrali pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; il mancato pagamento di due rate bimestrali consecutive costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto, ipso jure ai sensi dell'art. 1456 c.c. oltre il risarcimento del danno.

5) Il canone così corrisposto sarà, a seguito di richiesta scritta della parte locatrice, mediante l'indicazione dell'importo dovuto a titolo di aggiornamento del canone in relazione alla intervenuta variazione dell'indice istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati medio tempore intervenuta a decorrere dalla data del **01.01.2025**. La misura dell'aggiornamento sarà pari al 75 % in relazione alla variazione istat intervenuta nell'anno precedente.

6) Oltre al canone indicato nei precedenti articoli, saranno a carico del conduttore, secondo

i criteri di ripartizione basati sui millesimi attribuiti agli spazi delle tabelle millesimali relative tutte le spese per oneri condominiali nei limiti stabiliti dalle normative vigenti. Restano, altresì, a carico del conduttore, oltre agli oneri condominiali a suo carico di cui sopra, gli oneri comunali a carico di spazi a titolo di imposte e tasse per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani nella misura determinata dalle leggi e dai regolamenti comunali applicabili, nonché le spese per il consumo di acqua.

7) A garanzia delle obbligazioni tutte, che assume con il presente contratto, la parte conduttrice produrrà alla parte locatrice, entro trenta giorni dalla stipula del presente contratto idonea polizza fidejussoria mediante primario istituto assicurativo o bancario, quale deposito cauzionale, non imputabile in conto pigione, pari a sei mensilità del canone. con la previsione della espressa rinuncia a sollevare eccezioni e senza che al fideiussore debba essere fornita in alcun modo la prova dell'intervenuto inadempimento, per l'importo di Euro 15.900,00 (euro quindicimilanovecento/00) pari a sei mesi del canone. Detta fideiussione dovrà prevedere espressamente che:

- (i) l'ammontare del canone garantito includa anche tutti gli aggiornamenti di volta in volta maturati sul canone;
- (ii) la possibilità di escussione parziale della predetta fideiussione comunque fino all'ammontare massimo di €. 5.300,00

In ogni caso di escussione parziale da parte della parte locatrice secondo i termini delle condizioni sopra esposte, la parte conduttrice - a seguito di prova da parte del Locatore dell'avvenuto inadempimento - provvederà a far integrare l'importo iniziale previsto nella suddetta fideiussione bancaria.

8) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze, nonché le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di condizionamento (caldo e freddo). La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso alle unità immobiliari locate. nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Carlo... 17.

Marco...

[Signature]

9) Ai sensi del d.l. n. 63/2013 (pubblicato sulla gu n. 130 del 5/6/2013) convertito nella legge n. 90/2013 (pubblicata sulla gu n. 181 del 3/8/2013) la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto relativamente all'immobile sub a) copia dell'attestazione prestazione energetica (ape classe e codice identificativo: 694055 valido fino 2023 emessa il 11.06.2020 dall' ing. Alessandra Pollara.

10) L'immobile viene consegnato in buono stato e con impianto elettrico dotato di adeguata certificazione secondo la vigente normativa in materia; il conduttore dichiara di ben conoscere gli spazi e di averli trovati adatti alle proprie esigenze e specificatamente dichiara di avere preso visione e conoscenza della porta allarmata presente nei locali confinante con l'unità immobiliare attigua, che serve come via di fuga comune ai due immobili.

11) Ogni eventuale opera di miglioria dovrà comunque essere sempre preventivamente autorizzata per iscritto dal locatore comunque realizzata a regola d'arte e senza alcun pregiudizio per i terzi e per il locatore, e con tutte le autorizzazioni di legge, Parte conduttrice avrà diritto di togliere le eventuali addizioni se ciò può avvenire senza nocumento dell'unità immobiliare, altrimenti le stesse resteranno ad esclusivo vantaggio di parte locatrice senza indennità di sorta, con ciò espressamente derogando a quanto previsto agli artt. 1592, 1° comma e 1593, 1° comma al termine della locazione, senza pregiudizio per ogni altra disposizione del presente contratto. Il conduttore si impegna a tinteggiare e pulire - a propria cura e spese - le porzioni interne degli spazi.

12) La parte locatrice concede ad uso esclusivo il contatore dell'energia elettrica ubicato nell'unità immobiliare adiacente identificata al nceu di Palermo al foglio 123, particella 602, sub 42 (da ora in poi "sub. 42") L'uso esclusivo è riferito all'intero periodo locativo (ed eventuali rinnovi) e qualora l'immobile adiacente di cui sopra sia concesso in locazione a terzi, restano a carico di parte locatrice le spese e oneri per l'allacciamento dell'unità immobiliare sub 42

13) Nel caso di dismissione dell'impianto di condizionamento (caldo e freddo) dell'unità immobiliare "sub 42", parte locatrice si impegna a mantenere l'impianto funzionale e funzionante per l'unità immobiliare sub a). Restano a carico di parte locatrice le spese per lavori ordinari e/o straordinari necessari a rendere l'impianto pienamente funzionale e funzionante all'immobile sub a).

14) Al fine di garantire i requisiti minimi di sicurezza agli occupanti dell'unità immobiliare sub a), parte locatrice garantisce il diritto di utilizzare l'uscita posta in comunicazione con l'unità locale adiacente sub 42 in modo da avere un accesso ad uno "spazio calmo" inteso come luogo sicuro statico contiguo e comunicante con via di esodo verticale, qualora la via di esodo

orizzontale che porta alla scala A fosse in qualche modo ostruita. A tal fine parte locatrice consegnerà la chiave di accesso al suddetto spazio che sarà utilizzato esclusivamente per le finalità sopra individuate. Identico diritto e/o obbligo avranno i conduttori o proprietari della unità immobiliare sub. 42

15) E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile o di cedere ad altri il presente contratto, pena la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.. E' altresì fatto divieto recedere dal contratto se non per gravi documentati motivi.

16) La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

17) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo anche di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

18) In caso di vendita o risoluzione del rapporto locativo parte conduttrice dovrà consentire, previa comunicazione d'accordo telefonico tra le parti, la visita all'unità immobiliare durante il normale orario lavorativo e in modo da non recare disturbo alle attività lavorative ivi svolte e comunque almeno una volta a settimana.

19) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

20) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

21) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla l. 392/78, dal codice civile e dalla normativa vigente in materia. per quanto attiene all'uso disciplinare degli immobili locati e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la pubblica sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana.

23) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del d.lgs. n. 193/2003, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento,

Handwritten signature

Handwritten signature

le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 7 del d. lgs. medesimo, la ragione sociale e la sede del titolare del trattamento e del responsabile. in base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

24) L'imposta di registro del presente contratto è a carico di entrambe le parti in eguale misura, le imposte di bollo sono a carico della parte conduttrice in caso di recesso anticipato dal presente contratto, dalla parte conduttrice, le spese di risoluzione contratto saranno in toto a carico della parte conduttrice.

25) Qualsiasi comunicazione o avviso richiesto o autorizzato ai sensi del presente contratto dovrà essere fatto per iscritto e dovrà essere ritenuto come debitamente o regolarmente effettuato in caso di comunicazione inviata a mezzo lettera raccomandata a.r., posta elettronica certificata (pec= al momento del ricevimento della stessa. saranno considerate validamente effettuate anche le comunicazioni a mezzo posta elettronica non certificata se seguite dalla risposta della parte destinataria. in ogni caso, qualsiasi comunicazione deve essere inviata ai recapiti delle parti di seguito indicati:

se al locatore:

Giovanna Lo Verde via Maggiore Galliano 21 – 90100 pec: giovannaloverde@pec.it – email v.g.loverde@gmail.com

Vincenza Lo Verde via Luigi Pirandello 16 – 90144 pec: vincenzaloverde@pec.it – email v.g.loverde@gmail.com

se al conduttore:

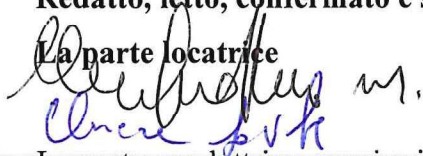
Piazza Castelnuovo 35 Palermo;

e-mail: info@serviziausiliarisicilia.it e Pec: serviziausiliarisicilia@pecsoluzioni.it.

Il locatore consegna al conduttore n°1 mazzo di chiavi dell'immobile oggetto della presente locazione.

Redatto, letto, confermato e sottoscritto in Palermo il 28/12/2023

La parte locatrice



Servizi Ausiliari Sicilia S.C.p.A.
La parte conduttrice

Dot. Mauro Panto



La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,

Redatto, letto, confermato e sottoscritto in Palermo il 28/12/2023

La parte locatrice

La parte conduttrice

Servizi Ausiliari Sicilia S.C.p.A.

Il Presidente

Dot. Mauro Panto

