



# COMUNE DI CASPERIA

PROVINCIA DI RIETI

Piazza del Municipio, 13 - 02041 CASPERIA

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)



1) *Contraenti:* Il Sig. BENEDETTO PULLI nato a LECCE (LE) il 17/02/1965, C.F. PLLBDT65B17E506L e il Sig. FRANCESCO BUCCIARELLI nato a ROMA (RM) il 03/11/1957, C.F. BCCFNC57S03H501P (Locatori) entrambi residenti a CASPERIA (RI) in via SAN VITO n. 29;

### CONCEDONO IN LOCAZIONE

IN ESECUZIONE ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA MUNICIPALE n. 29/2013

al Sig. MARCOCCI GIOVANNI nato a ROMA il 22/12/1968 <sup>DOMICILIATO</sup> e residente a CASPERIA (RI) in <sup>Piazza</sup> ~~via~~ del Municipio n. 13, C.F. 00113780571, (Conduuttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione, quanto indicato al successivo punto n. 2.

2) *Oggetto della locazione:* è l'immobile urbano a destinazione ufficio sito in CASPERIA (RI) via TOMASSOLI n. 2 al pianterreno costituito da un vano con doppio accesso ed un servizio.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduuttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduuttore dichiara di accettare.

3) *Durata:* la durata della locazione è per espressa e condivisa volontà delle parti ritenuta transitoria, convenuta ed accettata in mesi 12 e più precisamente dal 01/07/2013 al 30/06/2014. Qualora 1 mese prima della scadenza del presente contratto il conduuttore esprimesse la volontà di rinnovare il contratto mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduuttore non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

4) *Corrispettivo:* Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro 1.500,00 (MILLECINQUECENTO/00), da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di

Euro 375,00, scadenti il giorno 5 di ogni trimestre, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 20 di ritardo; le rate verranno pagate a mezzo bonifico bancario mediante le coordinate che il Locatore fornirà. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

5) *Aggiornamento del canone:* Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che -in caso di rinnovo dopo il primo anno- il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

6) *Destinazione dei locali e subaffitto:* I locali si concedono in locazione per il solo uso di ufficio con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso.

7) *Situazione urbanistica:* il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

8) *Stato dell'immobile:* il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, nè opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere la restituzione in pristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o

Alcedo Fall.

impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirgliela con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

10) *Esonero dalle responsabilità*: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

11) *Regolamento condominiale*: il conduttore prende atto che l'immobile oggetto della locazione non è soggetto a regolamento condominiale; si obbliga altresì a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

12) *Interruzione dei servizi*: il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

13) *Oneri accessori*: le forniture dei servizi pubblici quali energia elettrica, servizi telefonici, gas, acqua, sono assunte a carico diretto del conduttore. E' altresì a carico del conduttore l'imposta per lo smaltimento dei rifiuti (TARSU).

Il conduttore prende atto che l'immobile non è soggetto a spese condominiali.

14) *Deposito cauzionale*: il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro 375,00 (TRECENTOSETTANTACINQUE/00), che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le eventuali pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

15) *Risoluzione del contratto*: ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore o chi per esso non osservi il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte; non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in

del  
1980

Amministratore

Amministratore

godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

16) *Imposte*: sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del conduttore.

17) *Deroga delle leggi speciali*: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.



CASPERIA, il 27-06-2013

I LOCATORI  
*Guido Pace*  
IL CONDUTTORE  
*Antonio Balli*

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt. 3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniogo delle autorizzazioni*), l'art. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 11 (*regolamento condominiale*), l'art. 12 (*interruzione dei servizi*), l'art. 13 (*oneri accessori*), l'art. 14 (*deposito cauzionale*), l'art. 15 (*risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod.Civ.*), l'art. 16 (*imposte*).

I LOCATORI  
*Guido Pace*  
IL CONDUTTORE  
*Antonio Balli*

ACQUA PULSANTIA - 18.10.2000  
Municipale di Roma  
20  
di n° 2504/1  
30

IL DIRETTORE  
M. PERRI

MAESTRO DI LAVORO MANO  
Maurizio Perrelli

