

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILI

AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA

**San Giorgio Terzo Srl**, C.F. 07512191003, con sede legale in Roma (RM), Piazzale Clodio 61, in persona del legale rappresentante sig. Donato Cicchetti, di seguito denominata la "Locatrice",

E

**Autorità Gestione Integrata Rifiuti Abruzzo**, C.F. 93104950667, con sede legale in L'Aquila (AQ), via San Bernardino n. 1 in persona del legale rappresentante munito degli occorrenti poteri sig. Luca Zaccagnini, seguito denominata "AGIR" o la "Conduttrice", di seguito, congiuntamente, le "Parti"

**PREMESSO CHE:**

- a) La Locatrice è proprietaria tra l'altro di un immobile sito in L'Aquila, Piazza Duomo 62, identificato nella planimetria che si allega (**Allegato A**) e individuato all'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila al Foglio 101 Particella 1155 Sub 21 Zona Censuaria 1 Categoria A/10 Consistenza 6,5 Vani, Superficie Catastale 186 mq, Rendita Euro 2.165,25;
- b) La Conduttrice, all'esito del sopralluogo effettuato presso l'immobile descritto al punto a), lo ha ritenuto idoneo da un punto di vista strutturale, risultando sufficientemente capiente e rispondente alle esigenze logistiche dell'AGIR.
- c) La Conduttrice è interessata a condurre in locazione parte dell'immobile come di sopra individuato e contrassegnato dal colore rosso nella planimetria Allegato A (tale porzione è di seguito definita "**Immobile**");
- d) le Parti hanno manifestato l'interesse reciproco diretto a sottoscrivere il presente Contratto al fine di regolare i termini e condizioni della concessione dell'Immobile in locazione alla Conduttrice onde consentirle di esercitare all'interno dello stesso la propria attività.

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

fra le Parti, come in epigrafe,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ARTICOLO 1**

**(OGGETTO E DESTINAZIONE)**

La Locatrice concede in locazione, a corpo e non a misura, alla Conduttrice, che a tale titolo accetta, l'Immobile indicato in premessa, identificato dal contorno in rosso nella piantina che si allega (**Allegato A**) al presente Contratto.

Le Parti convengono che l'Immobile verrà utilizzato dalla Condittrice per la propria attività così come di seguito descritta: attività tecnico-amministrative e operative relative alla programmazione, organizzazione e controllo della gestione dei rifiuti per conto dei Comuni della regione Abruzzo e, nello specifico, per l'utilizzo ad uso ufficio dell'Immobile. L'attività esercitata dalla Condittrice non rientra tra quelle che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

## ARTICOLO 2

### (DURATA)

Il Contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal 15 Dicembre 2022 al 15 Dicembre 2028.

Al termine della prima scadenza contrattuale, il Contratto si intende rinnovato per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni.

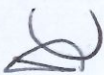
Alla prima scadenza la Locatrice potrà opporre il proprio diniego di rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/1978.


All'esito della seconda scadenza contrattuale, il Contratto si intende rinnovato, agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni *ex art.* 28 L. 392/78, salvo disdetta da comunicarsi, da parte della Locatrice, a mezzo lettera raccomandata A. R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata o pec almeno 6 (sei) mesi prima.

## ARTICOLO 3

### (CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE)

 È fatto divieto alla Condittrice di cedere il Contratto o sublocare, in tutto od in parte, l'Immobile fatto salvo il previo consenso scritto della Locatrice. In ogni caso la Condittrice sarà responsabile in solido con il sub conduttore e/o cessionario.

 La richiesta della Condittrice dovrà pervenire alla Locatrice mediante lettera raccomandata A.R. o PEC, la quale dovrà contenere l'indicazione dettagliata del soggetto subconduttore, della tipologia di attività che questo intende svolgere all'interno dei locali sublocati, nonché di qualsiasi altra notizia utile per la Locatrice ai fini dell'eventuale rilascio del consenso alla sublocazione.

Il consenso alla sublocazione dell'Immobile o di parte di esso potrà essere negato con comunicazione da inoltrarsi in forma scritta entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta.

L'attività esercitata dal subconduttore dovrà obbligatoriamente rientrare tra quelle che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori (così come definiti ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge 392/78), inoltre non dovrà in alcun modo recare pregiudizio al decoro e/o alla struttura dell'Immobile, e non potrà comportare

modifiche strutturali e/o impiantistiche che non rendano immediatamente ripristinabile l'Immobile nell'originario stato di fatto.

Resta altresì inteso che l'unico soggetto contrattualmente obbligato nei confronti della Locatrice resterà, comunque ed in ogni caso, esclusivamente la Condottrice, la quale dovrà pertanto continuare a corrispondere il proprio canone di locazione e senza poter opporre alla Locatrice alcun tipo di eccezione riguardante l'adempimento, o meno, delle obbligazioni assunte dal sub conduttore, reietta fin d'ora, sul punto, ogni e qualsiasi azione e/o eccezione della Condottrice.

Nelle ipotesi previste dall'art. 36 L. 392/78, la Condottrice dovrà dare comunicazione scritta della cessione o dell'affitto alla Locatrice, entro 20 (venti) giorni dalla data dell'atto di cessione o di affitto (allegando una copia di tale atto), e risponderà in solido con il terzo subentrante di tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto. In mancanza, la cessione o l'affitto non saranno opponibili alla Locatrice.

#### ARTICOLO 4

##### (CONSEGNA DELL'IMMOBILE)

La Locatrice immetterà la Condottrice nella conduzione di detenzione dell'Immobile in data 25/11/2022.

La Condottrice dichiara di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato in buono stato, adatto all'uso convenuto.

La custodia e, più in generale, la responsabilità sull'Immobile, dovrà intendersi esclusivamente in capo alla Condottrice a partire dalla data di consegna dell'Immobile.

#### ARTICOLO 5

##### (CANONE)

Il canone di locazione è consensualmente convenuto in **Euro 18.000,00** (Euro diciottomila/00), per ciascun anno (di seguito, il "Canone").

Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal 2° anno, secondo l'indice ISTAT al 100% dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto dalla Condottrice alla Locatrice, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Locatrice, Codice IBAN IT88Y0306234210000001287027, intrattenuto dalla stessa presso la Banca Mediolanum, suddividendo il canone previsto per ciascun anno in quattro rate trimestrali anticipate di eguale importo, pari ciascuna a **Euro 4.500,00** (Euro quattromilacinquecento/00), scadenti il primo giorno di ogni trimestre. Si conviene inoltre di effettuare subito il pagamento dei primi 15 giorni del canone (15/12/2022 -31/12/2022) in modo che il conteggio dei trimestri inizi al 01/01/2023.

Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'articolo 1455 del Codice Civile.

## ARTICOLO 6

### (ONERI ACCESSORI)

In conformità al disposto dell'articolo 9 della legge n 392/78, è a carico della Condottrice la quota di spese condominiali ordinarie afferenti l'Immobile, che verrà determinata secondo il regolamento condominiale.

La Condottrice corrisponderà gli oneri accessori alle medesime scadenze previste per il pagamento del Canone. Il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del Codice Civile.

## ARTICOLO 7

### (TASSE)

La Condottrice sarà responsabile per il pagamento di qualsiasi tassa collegata al possesso dell'Immobile e all'attività ad esso relativa, come ad esempio la tassa sui rifiuti e similari).

Le tasse relative alla proprietà dell'Immobile sono interamente a carico della Locatrice.

## ARTICOLO 8

### (INNOVAZIONI, ADDIZIONI, MIGLIORIE)

La Condottrice potrà eseguire a propria cura e spese gli allestimenti, adeguamenti, le opere, modifiche, integrazioni, innovazioni o migliorie che riterrà necessarie per il migliore utilizzo dell'Immobile, solo previa autorizzazione scritta da parte della Locatrice. Tali migliorie rimarranno a favore della Locatrice rinunciando sin d'ora la Condottrice a qualsivoglia indennizzo a carico della Locatrice per tali migliorie.

## ARTICOLO 9

### (RICONSEGNA DELL'IMMOBILE)

Atta scadenza del Contratto, la Condottrice si impegna a riconsegnare l'Immobile, libero da persone e cose, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, rispondendo di ogni deficienza o degrado, fatto salvo il normale deperimento d'uso e le innovazioni, addizioni e/o migliorie eseguite dalla Condottrice previo consenso della Locatrice e che la Condottrice non ritenga di asportare.

In ogni caso, ogni miglioria e/o innovazione apportata dalla Condottrice e non eliminata e/o asportata dalla stessa alla data della riconsegna dell'Immobile alla Locatrice, resterà acquisita a titolo definitivo e gratuito dalla Locatrice medesima.

La riconsegna sarà eseguita personalmente alla Locatrice o a mezzo di persona delegata dalla Locatrice, che provvederà a redigere apposito verbale in contraddittorio con la Condottrice.

## ARTICOLO 10

### (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

La Locatrice sarà responsabile esclusivamente per la manutenzione straordinaria dell'Immobile. Qualora la Locatrice non ottemperasse all'obbligo di effettuare la

manutenzione o le riparazioni necessarie per garantire l'utilizzo ottimale dell'Immobile in un termine ragionevole di tempo per la natura della riparazione, la Condottrice potrà direttamente provvedere a tali riparazioni o a far svolgere interventi di manutenzione e recuperarne il costo deducendolo da futuri canoni di locazione. Le Parti concordano nel ritenere il termine ragionevole summenzionato pari a 30 (trenta) giorni dalla comunicazione alla Locatrice della necessità dell'intervento.

Nei casi di danni a causa di condizioni meteorologiche o nei casi coperti da assicurazione, le Parti si attiveranno e collaboreranno tempestivamente, facendo tutto quanto occorre, per risolvere la problematica nel minor tempo possibile.

La Condottrice è responsabile solamente per la manutenzione ordinaria dell'Immobile. La Locatrice potrà sostituirsi alla Condottrice qualora quest'ultima non provveda tempestivamente alle riparazioni/manutenzioni a suo carico: in tal caso la Condottrice dovrà rimborsare, entro 30 (trenta) giorni, quanto anticipato dalla Locatrice.

#### **ARTICOLO 11**

##### **(SOPRALLUOGHI SULL'IMMOBILE)**

Durante la locazione, la Locatrice potrà visitare l'Immobile per constatarne le modalità d'uso o per la verifica dello stato dei luoghi, previa comunicazione scritta alla Condottrice.

In caso di fine locazione, ovvero in caso di anticipata risoluzione, la Condottrice si obbliga a lasciare visitare l'Immobile ai potenziali subentranti, in giorni e orari da stabilire con la Locatrice, previa comunicazione scritta alla Condottrice.

#### **ARTICOLO 12**

##### **(ASSICURAZIONE)**

La Locatrice ha assicurato l'Immobile a sue spese (salvo le modificazioni, innovazioni e migliorie, le finiture interne e gli arredi, effettuati dal Conduttore) contro la perdita, i danni, gli eventi naturali, la responsabilità civile e quella nei confronti di terze parti con la compagnia Generali Italia SpA fornendo prova alla Condottrice della sottoscrizione di tale contratto assicurativo.

La Condottrice assicurerà l'Immobile a sue spese con riferimento ai danni derivanti dallo svolgimento della sua attività all'interno dell'Immobile stesso e rispetto ai danni arrecati ai terzi, fornendo copia alla Locatrice del contratto assicurativo entro e non oltre il 31/01/2023.

Resta inteso che Locatrice e Condottrice dovranno congiuntamente interfacciarsi con le rispettive compagnie assicurative al fine di regolamentare ogni eventuale rischio mediante la stipula delle assicurazioni di cui al presente articolo.

#### **ARTICOLO 13**

##### **(REGISTRAZIONE E SPESE CONTRATTUALI)**

Le spese di bollo e di registrazione del Contratto sono a carico delle Parti in ugual misura.  
La registrazione verrà richiesta a cura della Locatrice.

#### ARTICOLO 14

##### (DEPOSITO CAUZIONALE)

A garanzia delle obbligazioni tutte che si assume con il presente Contratto, la Condittrice verserà entro la data odierna alla Locatrice la somma di **Euro 4.500,00** (Euro quattromilacinquecento/00), pari a 3 (tre) mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale.

Le somme di cui al deposito cauzionale non sono imputabili in conto pigione e/o oneri accessori.

Il deposito verrà restituito dalla Locatrice alla Condittrice solo dopo che l'Immobile sia stato completamente liberato e svuotato da persone e cose alla conclusione del Contratto, previa verifica delle condizioni dell'Immobile stesso e verifica dell'adempimento delle obbligazioni tutte che la Condittrice assume con il presente Contratto.

#### ARTICOLO 15

##### (MISCELLANEA)

Il Contratto rende nulli tutti gli accordi e le intese precedentemente intercorse tra le Parti con riferimento alla materia qui rappresentata, ad eccezione di quanto disposto dall'Accordo.

Il Contratto potrà essere integrato o modificato dalle Parti solo in forma scritta.

Questo Contratto è vincolante fra le Parti così come lo sarà per i loro rispettivi successori ed aventi causa.

La decisione di una delle Parti di non far valere qualsiasi delle clausole qui previste, o qualsiasi diritto qui attribuito o ad esercitare qualsiasi azione qui attribuita non potrà in nessun modo essere considerata come acquiescenza dei diritti o delle azioni qui attribuite.

Il rifiuto di una delle Parti di avvalersi di una delle clausole previste nel Contratto, dei diritti o delle azioni in esso contenuto non costituisce pregiudizio né preclude la possibilità di avvalersi successivamente di dette clausole, azioni o diritti contenuti nel Contratto.

Nel caso in cui una o più clausole del presente Contratto gli allegati dello stesso, o qualsiasi altro accordo cui si faccia riferimento, risultino, per qualsiasi ragione, invalidi e/o inefficaci sotto qualsiasi aspetto, tale invalidità e/o inefficacia non avrà effetti sulle restanti clausole del Contratto sugli allegati, o su qualsiasi altro accordo cui si faccia riferimento.

Salvo che sia espressamente indicato, tutti i richiami di questo Contratto ad articoli o clausole saranno da riferirsi ad articoli o clausole di questo Contratto, salvo le previsioni di legge espressamente indicate come tali.

I titoli degli articoli dei paragrafi del Contratto sono da riferirsi come aventi carattere puramente descrittivo, e non incidono né sulla interpretazione né sul senso di quanto statuito negli articoli e nei paragrafi medesimi.

Questo Contratto potrà essere redatto in due o più copie, ciascuna delle quali dovrà essere considerata come originale, ma considerate unitamente esse rappresentano il medesimo documento.

Qualsiasi controversia dovesse sorgere con riferimento alla validità ed efficacia del presente Contratto, verrà devoluta alla esclusiva competenza del Tribunale di L'Aquila, quale Foro nella cui circoscrizione è situato l'immobile oggetto di locazione.

Ai sensi delle vigenti normative applicabili, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'Immobile, in particolare l'attestato di prestazione energetica.

#### ARTICOLO 16

##### (ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI)

Per ogni effetto relativo al presente Contratto, le Parti eleggono domicilio, salvo variazione da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R., o a mezzo PEC, ai seguenti indirizzi:

- ♦ se alla Locatrice: in Roma (RM), Piazzale Clodio 61, PEC: [s.giorgio.terzo@legalmail.it](mailto:s.giorgio.terzo@legalmail.it)
- ♦ se alla Conduttrice: in L'Aquila (AQ), Via San Bernardino n. 1, PEC: [agirabruzzo@pec.it](mailto:agirabruzzo@pec.it) - Codice di fatturazione elettronica: UF4JYX

#### ARTICOLO 17

##### (TUTELA DEI DATI PERSONALI)

Le informazioni rilasciate dalla Conduttrice potranno essere utilizzate dalla Locatrice nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e Regolamento Europeo 679/2016. La Conduttrice, pertanto, con la sottoscrizione del presente Contratto, dichiara il proprio consenso a detto utilizzo nel rispetto della citata normativa.

#### ARTICOLO 18

##### (RINVIO ALLE NORME VIGENTI)

Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto le Parti fanno espresso rinvio a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/78 e comunque dalle norme vigenti ed agli usi locali.

\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti degli Articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti approvano specificamente ed incondizionatamente i seguenti articoli e loro sotto articolazioni:

Articolo 1 (Oggetto e destinazione); Articolo 2 (Durata); Articolo 3 (Cessione del Contratto e Sublocazione); Articolo 10 (Manutenzione ordinaria e straordinaria); Articolo 14 (Deposito cauzionale); Articolo 15 (Miscellanea).

Letto, approvato e sottoscritto a L'Aquila il 25 Novembre 2022

La Locatrice

Donato Cuffi **SAN GIORGIO TERZO S.r.l.**

La Condittrice

Luca Fogliani per AgIR

Allegati:

A) planimetria dell'Immobile e delle parti oggetto di locazione.



Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di L'Aquila  
Via Corso Federico II civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 101  
Particella: 1155  
Subalterno: 21

Compilata da:  
Polidori Vittorio  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. L' Aquila N. 308

cheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERZO**  
h= 3.35 m

