SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PALERMO 2
Codice Identificativo del contratto TX717T009270000EE

In data 28/11/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 17112812004133246 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da 80016830822

Il contratto e' stato registrato il 28/11/2017 al n. 009270-serie 3T e codice identificativo TX717T009270000EE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 0000002159
Durata dal 01/01/2018 al 31/12/2023 Data di stipula 24/11/2017
Importo del canone 53.064,00 n.pagine 8 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

| N. | CODICE FISCALE | RUOLO | N. | CODICE FISCALE | RUOLO |
|---|---|---|---|---|---|
| 001 | 80016830822 | A | 001 | 04567910825 | B |

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 1.061,00 Imposta di bollo 66,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 11362,05
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di PALERMO Prov. PA
PIAZZA CASTELNUOVO 35

Li, 28/11/2017

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

TRA

**Il FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA CCRVE** con sede in PALERMO (PA), PIAZZA CASTELNUOVO 35, codice fiscale 80016830822, Ente rappresentato, quale Direttore dello stesso Fondo Pensioni, dal **Dott. Tommaso Mercadante** nato a Palermo il 23/08/1948 C.F. MRCTMS48M23G273I, di seguito denominata parte locatrice

E

la società **Servizi Ausiliari Sicilia** – Società Consortile per Azioni C.F. 04567910825, con sede legale in Palermo Via Libertà n. 37, nella persona del legale rappresentante Dott. Sergio Maria Rosario Tufano nato a Gela (CL) il 21/10/1967 C.F. TFNSGM67R21D960R e residente a Gela (CL) in Via G. delle Colonne n.13, è di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1.**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Palermo (PA), Piazza Castelnuovo n. 35 al piano 4 con estremi catastali identificati da foglio 122, particella numeratore 81, subalterno 67, categoria A10, rendita catastale Euro 11.362,05, come da planimetria allegata che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto. In ordine alla attestazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto di locazione la parte conduttrice dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, ivi compreso l'attestato rilasciato in data 05/01/2013 dall' Arch. A. Alagna.

**2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.** La parte conduttrice dichiara di avere esaminato l'unità immobiliare presa in locazione, di avere constatato la conformità dello stato di fatto dell'immobile

rispetto alla allegata planimetria e di averla trovata adatta all'uso di ufficio cui sarà destinata, in ottimo stato di manutenzione, salvo gli interventi che il conduttore a suo esclusivo onere e responsabilità andrà ad effettuare, ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita e si obbliga a riconsegnarla alla scadenza del contratto nello stesso stato salvo il deterioramento conseguente il normale uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dalla parte conduttrice senza il preventivo consenso scritto del proprietario. In ogni caso la parte conduttrice si obbliga ad osservare le disposizioni anche regolamentari vigenti in materia urbanistica ed edile, esonerando espressamente la parte locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità, sotto pena di risoluzione del contratto e di risarcimento dei danni.

3. **DECORRENZA GIURIDICA**. La locazione avrà la durata di anni 6, dal **01/01/2018 al 31/12/2023** ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, il contratto si rinnoverà tacitamente, per un uguale periodo, così come previsto dall'art. 28 della legge n. 392/78, salvo diniego - da parte del locatore - della rinnovazione del contratto da recapitarsi con raccomandata a.r. dodici mesi prima della scadenza; resta fermo quanto previsto dall'art. 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.

4. **DECORRENZA ECONOMICA. La decorrenza economica** (e cioè ai soli fini della corresponsione dei canoni mensili) **è il giorno 1 aprile 2018.** Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di **Euro 53.064,00 annuali (cinquantatremilasessantaquattro/00)** da pagarsi entro i primi cinque giorni di ogni mese a mensilità anticipate di **Euro 4.422,00 (quattromilaquattrocentoventidue/00)** mediante apposito bollettino cartaceo M.A.V. che verrà recapitato all'indirizzo della parte conduttrice, ovvero, accreditandone l'importo sul c/c bancario n. 000300010283 intestato al Fondo Pensioni per il Personale della CCRVE, intrattenuto presso il Unicredit S.p.A. Agenzia B di Palermo codice IBAN:

IT 67 E 02008 04642 000300010283. Trascorsi i termini sopra indicati, decorreranno a carico della parte conduttrice gli interessi per il ritardato pagamento di cui al successivo art.7.

5. **AGGIORNAMENTO ISTAT**. Resta convenuto e sin d'ora espressamente accettato dalla parte conduttrice che il canone sarà aggiornato automaticamente senza bisogno di richiesta della parte locatrice dal 1 gennaio di ogni anno di locazione e per la prima volta dal 1 gennaio 2019 nella misura del 75% della variazione percentuale in aumento dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie di operai e impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello in cui decorrerà la variazione. Resta inoltre espressamente convenuto e stabilito che eventuali successive disposizioni di legge più favorevoli alla parte locatrice, verranno da questa applicate senza che nulla possa essere eccepito dalla parte conduttrice, che dichiara espressamente di accettare fin d'ora l'applicazione di tali modifiche.

6. **INTEGRAZIONE CANONE**. Viene pattuito che, qualora si eseguano sull'immobile o nell'edificio condominiale rilevanti opere atte a conservare ad esso 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 ristrutturazione, ricostruzione o rinnovazione impianti, il canone pattuito si intenderà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati, considerato per la sola parte relativa alla frazione di proprietà concessa in locazione al conduttore. L'aumento decorrerà dalla data di ultimazione dei lavori.

7. **MOROSITA'.** La parte conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Resta espressamente convenuto che, nell'ipotesi di ritardato pagamento dei canoni di locazione ed oneri accessori, nonché di ritardato rimborso di spese condominiali anticipati dalla parte locatrice, ma comunque spettanti alla parte conduttrice, questa sarà tenuta a corrispondere alla parte locatrice un interesse pari al 3,50% in ragione d'anno. Fermi

impregiudicati restando tutti i diritti ed azioni della parte locatrice dipendenti dall'inadempimento e morosità della parte conduttrice.

8. **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**. Con la consegna delle chiavi la parte conduttrice si costituisce custode della unità immobiliare locata. Dichiara la parte conduttrice di aver preso visione e pertanto di ben conoscere il regolamento di condominio dell'intero stabile di cui fa parte l'immobile locato e si impegna ad osservarlo e farlo osservare anche agli eventuali collaboratori. La parte conduttrice accetta inoltre, condividendole, le quote millesimali, di pertinenza delle unità locate, inserite nelle tabelle millesimali del condominio. Si impegna in ogni caso a non compiere atti e/o tenere comportamenti o esercitare attività che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile.

9. **MANUTENZIONE STRAORDINARIA E INTERVENTI STRAORDINARI**. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali presi in locazione e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi lavora, fermo restando che in sede di riconsegna dei locali, alla scadenza del contratto, tutte le eventuali migliorie, e/o opere che la parte conduttrice dovesse avere eseguito per qualsiasi motivazione, resteranno senza indennità a favore della parte locatrice, salvo che quest'ultima non preferisca la rimozione e il ripristino dei locali allo stato precedente, a spese della parte conduttrice. In ogni caso nessuna innovazione potrà essere fatta dalla parte conduttrice senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. Inoltre, la parte conduttrice si obbliga ad osservare le disposizioni regolamentari vigenti in materia urbanistica e edile, esonerando espressamente la parte locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità, sotto pena di risoluzione del contratto e del risarcimento dei danni. Con specifico riferimento all'uso d'ufficio cui sarà destinato l'immobile, la parte conduttrice si obbliga a propria cura e spese ad ottenere il rilascio di tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie, previste a norma di legge, ed a provvedere a tutte le coperture assicurative anche contro terzi esonerando il Fondo da ogni responsabilità per danni e rischi che potranno derivare anche dalla mancata osservanza delle disposizioni che a norma di legge

regolano la conduzione dell'immobile. La parte conduttrice si obbliga inoltre a realizzare, a sua cura e spesa, previa autorizzazione della parte locatrice, ogni tipo di impianto, comprese le autorizzazioni e le certificazioni di legge, necessario all'attività che intende svolgere nei locali. Resta espressamente pattuito tra le parti che nessun tipo di indennizzo, neppure a titolo risarcitorio, potrà essere richiesto alla parte locatrice durante o alla fine del periodo di locazione per le attività previste dal presente art.9, nonché per gli interventi e le opere eseguite che migliorano o modificano l'immobile e gli impianti esistenti.

10. **MANUTENZIONE ORDINARIA**. Restano a totale carico della parte conduttrice le riparazioni ordinarie di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 c.c. quali quelli relative a impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti etc. Si riconosce inoltre, per patto espresso, che le riparazioni dipendenti da caso fortuito, cattivo uso e negligenza, restano a carico della parte conduttrice.

11. **ESONERO DA RESPONSABILITA'**. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Nella ipotesi in cui dovessero effettuarsi nell'immobile lavori od opere a cura della parte locatrice, nulla competerà alla parte conduttrice a titolo di indennità e/o risarcimento anche se i lavori si protrarranno per oltre 20 giorni e ciò in deroga all'art.1584 del c.c. La parte conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano provenire da fatti o da omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza del portiere.

12. **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO**. L'immobile deve essere destinato esclusivamente all'uso a cui è adibito. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare o cedere in tutto o in parte, anche a titolo gratuito, le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto. La violazione di tali previsioni comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

13. **VISITA DEI LOCALI**. La parte locatrice potrà, previo avviso, ispezionare o fare ispezionare da persona di sua fiducia i locali dati in locazione; nei sei mesi prima il rilascio dei locali, in caso di cessazione del rapporto locativo, la parte conduttrice consentirà la visita dei locali ai nuovi aspiranti conduttori nelle ore d'ufficio concordate.

14. **RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

15. **DEPOSITO CAUZIONALE.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di **Euro 13.266,00 (tredicimiladuecentosessantasei/00)** a titolo di deposito cauzionale pari a 3 mensilità non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. La garanzia sarà fruttifera di interessi legali.

16. **ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE**. Per tutti gli effetti anche esecutivi del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio presso i locali locati e, ove non più occupati, o comunque detenuti, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato, e la parte locatrice presso la propria sede. Inoltre, competente per ogni controversia in ordine al presente contratto è il Foro di Palermo, fatti salvi i casi in cui la inderogabilità sia disposta espressamente dalla legge art. 28 c.p.c.

**17. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, pari al 50%.

18.**ONERI ACCESSORI**. Sono a carico della parte conduttrice tutte le spese gravanti sull'immobile previste dall'art.9 L.392/78; le relative somme saranno corrisposte dalla parte conduttrice direttamente all'amministratore dello stabile. Sono a carico della parte conduttrice il compenso per l'amministratore e quanto altro inerente alla gestione amministrativa dell'edificio, calcolato sulla quota della parte conduttrice. Per l'addebito alla parte conduttrice del costo del riscaldamento, se centralizzato, si terrà conto delle tabelle millesimali. In caso di riscaldamento autonomo il costo resterà a carico della parte conduttrice. Le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas e per tributi comunali imposta pubblicità, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, passi carrabili, etc. sono a carico della conduttrice per tutta la locazione.

19. **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** La parte conduttrice autorizza espressamente la parte locatrice a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

20. **RISOLUZIONE**. L'inadempienza da parte della conduttrice di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto, che per patto espresso hanno carattere essenziale, produrrà "ipso iure" la risoluzione del contratto con rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziarie ed extragiudiziarie.

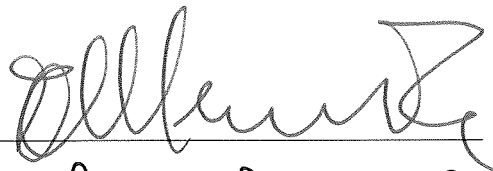
Letto, approvato e sottoscritto.

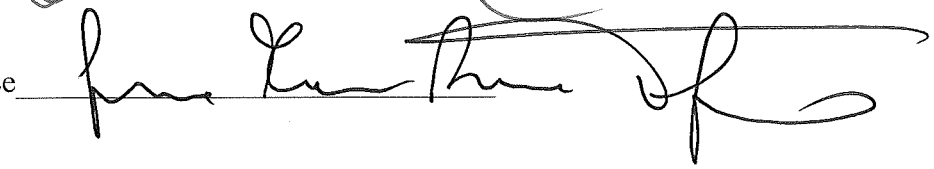
PALERMO, 24 / 11 /2017

La parte locatrice_____

La parte conduttrice_____

A norma degli artt.1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con riguardo agli artt. 3 (durata della locazione), 4 (corrispettivo), 5 (aggiornamento istat), 6 (integrazione canone), 7 (morosità), 9 (manutenzione straordinaria), 10 (manutenzione ordinaria), 12 (divieto di sublocazione), 15 (deposito), 17 (registrazione del contratto), 20 (risoluzione ipso iure), lo sottoscrivono.

La parte locatrice 

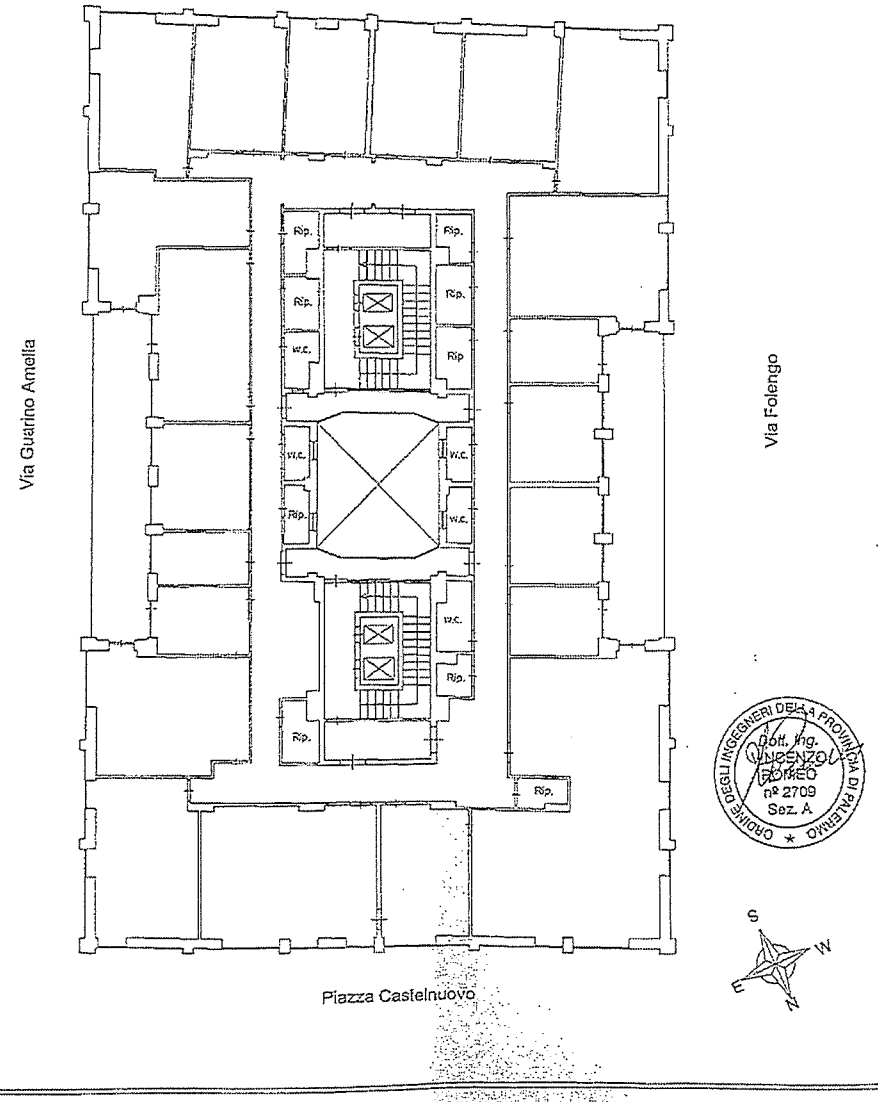
La parte conduttrice 

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

| | |
|---|---|
| Dichiarazione protocollo n. del | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo | |
| Piazza Castelnuovo civ. 35 | |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione: U<br>Foglio: 122<br>Particella: 81<br>Subalterno: 67 | Compilata da:<br>Romeo Vincenzo<br>Iscritto all'albo:<br>Ingegneri<br>Prov. Palermo N. 2709 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Quarto
H=3,00 m




ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Dott. Ing. VINCENZO ROMEO
n° 2709
Sez. A