

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Tra **KID S.r.l.**, c.f./p.i. 06898530826, pec: kidsrl@pec.it, in persona dell'amministratore unico Nicola Picone, domiciliata per la carica presso la sede sociale in Palermo, piazza Castelnuovo n.35, da ora in poi, parte Locatrice o Locatore, ovvero KID;

da una parte

E **Servizi Ausiliari Sicilia - Società Consortile per Azioni**, P.Iva e c.f. 04567910825, in persona del legale rappresentante Dott. Mauro Pantò, domiciliato per la carica in Palermo, piazza Castelnuovo n.35, da ora in poi, parte Conduttrice o Conduttore, ovvero SAS;

dall'altra parte

con l'intervento di **CASTELNUOVO 35 s.r.l.**, c.f. 06940220822, iscritta al REA- PA 426384, in persona del legale rappresentante p.t., Dott. Nicola Picone, domiciliato presso la sede di Palermo, Piazza Castelnuovo n. 35, da ora in poi "Proprietario o comodante", ovvero C35;

PREMESSO

Che in forza del contratto di locazione stipulato il 14/01/2021, registrato in data 14/01/2021 con codice identificativo TX721T000245000RI, SAS è conduttrice dell'immobile sito in Palermo, Piazza Castelnuovo, n. 35 al piano III, scala A, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 65, rendita catastale € 5.263,99, cat. A/10.

Che in forza del contratto di locazione stipulato il 24/11/2017, registrato in data 28/11/2017 con codice identificativo TX717T00927000EE, SAS è conduttrice dell'immobile sito in Palermo, Piazza Castelnuovo, n. 35 al piano IV, scala A e B, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 67, rendita catastale € 11.362,05, cat. A/10, adesso identificato al foglio 122, particella 81 sub 85,86 e 87.

Che con nota n. prot. 001-46240-GEN-2025 del 09-09-2025, la Servizi Ausiliari Sicilia ha esposto di essere interessata alla locazione degli immobili posti ai piani III, scala B, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 66 e VI, scala B, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 72

Che tra le condizioni poste dalla locatrice, vi è la unificazione dei contratti di locazione, tramite la stipula di un unico contratto, di durata pari a 6+6 anni a decorrere dal giorno 1/10/2025;

Che KID è promissaria acquirente, in forza di regolare contratto preliminare di compravendita, degli immobili siti in Palermo, Piazza Castelnuovo n. 35, identificata al NCEU del Comune Palermo, foglio 122, p.lla 81, sub 65, 66, 85, 86, 87 e 72, di proprietà della Società Castelnuovo 35 srl, e che quindi, il nuovo contratto dovrà essere stipulato direttamente con quest'ultima;

Che Kid srl ha accettato di locare a **Servizi Ausiliari Sicilia** i predetti immobili, alle condizioni proposte; Che alla data odierna il Locatore attesta che gli immobili rispettano i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 c.c. e consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica;

Tutto ciò premesso, con la presente scrittura, la parte locatrice loca alla parte conduttrice che lo accetta, i predetti immobili. La locazione è sottoposta alle seguenti condizioni, di cui le premesse formano parte integrante ed essenziale:

I**DATI DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della locazione sono siti in Palermo, Piazza Castelnuovo, n 35 nei Piani:

- III, scala A, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 65, rendita catastale € 5.263,99, cat. A/10, superficie catastale mq 424 circa;
- III, scala B, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 66, rendita catastale € 6823,69, cat. A/10, superficie catastale mq 332 circa;
- IV, scala A, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 85, rendita catastale € 5.848,87, cat. A/10, superficie catastale mq 336 circa;
- IV, scala A, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 86, rendita catastale € 2.534,51, cat. A/10, superficie catastale mq 146 circa;
- IV, scala B, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 87, rendita catastale € 3314,36, cat. A/10, superficie catastale mq 198 circa;
- VI, scala B, censito al NCEU del comune di Palermo, al foglio 122, particella 81, sub. 72, rendita catastale € 5263,99, cat. A/10, superficie catastale mq 294 circa;

II**DURATA DEL CONTRATTO**

La locazione avrà la durata di sei anni a decorrere dal **01/10/2025**, e fino al **30/09/2031**.

Alla scadenza del contratto, lo stesso si rinnoverà automaticamente per il medesimo periodo di sei anni, tranne che il Locatore non neghi il rinnovo per la sussistenza di una delle condizioni previste dall'articolo 29 della legge 392/1978. La relativa comunicazione deve essere inviata alla conduttrice a mezzo pec all'indirizzo risultante dal Registro delle Imprese o raccomandata a.r. indirizzata alla sede sociale. È valida ed efficace la pec o la raccomandata inviate all'indirizzo personale del legale rappresentante p.t. del conduttore. Il rinnovo tacito è previsto per il solo primo rinnovo;

È facoltà della parte conduttrice impedire il rinnovo tacito, a mezzo di disdetta da inviarsi alla Locatrice a mezzo pec o raccomandata a.r., con un preavviso di sei mesi rispetto alla scadenza del contratto; La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di sei mesi, da comunicarsi mediante raccomandata A.R o PEC.

Alla scadenza naturale del contratto, o al momento dell'eventuale rilascio anticipato, l'immobile dovrà essere consegnato al Locatore o al suo delegato, sgombrato da cose o persone, e nello stato in cui venne consegnato. Della consegna dovrà essere redatto e sottoscritto apposito verbale.

In caso di mancata o ritardata consegna, il Conduttore dovrà pagare al Locatore una indennità per abusiva occupazione pari al canone dovuto in quel momento in virtù del presente contratto, oltre ad una indennità giornaliera pari ad 1/60 del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, e salvo il diritto del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere la liberazione dell'immobile;

Alla cessazione del contratto, per qualsiasi causa che non sia l'inadempimento del conduttore, quest'ultimo avrà, per i successivi 365 giorni, diritto di prelazione in caso di nuova locazione dell'immobile, nelle forme di cui all'art.40 della legge n.392/78;

III**CANONE DI LOCAZIONE**

Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi euro **155.256,00** (centocinquantacinquemiladuecentocinquantasei/00) annui oltre iva se dovuta, da pagarsi in 12 rate

mensili anticipate da **12.938,00** (dodicimilanovecentotrentotto/00) ciascuna da pagarsi entro il giorno cinque (5) di ogni mese;

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla Conduttrice, a partire dal secondo anno, sarà automaticamente adeguato, di anno in anno, nella misura del 100% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà automaticamente inserita nelle fatture emesse relative al canone;

Il pagamento dovrà avvenire esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul c/c **IT88 Q020 0804 6850 0010 6020 550**, intestato alla Locatrice.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Il mancato pagamento delle somme dovute, decorsi 20 (venti) giorni dalle scadenze stabilite, costituirà automaticamente in mora il conduttore. Il mancato pagamento costituirà inadempienza grave, legittimando quindi il diritto alla risoluzione del contratto;

I pagamenti parziali, o ricevuti in ritardo, verranno imputati dapprima agli interessi moratori, poi alle spese, ed infine ai canoni scaduti (dal più vecchio), anche in caso di diversa indicazione nella causale dei bonifici.

IV

SUBLOCAZIONE, CAUZIONE, DESTINAZIONE D'USO E GARANZIE

Il conduttore non potrà sublocare l'immobile concesso in locazione e non è consentita la cessione del contratto.

Si dà atto che il Conduttore si impegna a versare una somma pari a tre mensilità, e quindi ad euro 39.000,00 (trentanovemila/00), a titolo di deposito cauzionale per il presente contratto, e sarà quindi restituita al conduttore entro 10 (dieci) giorni all'avvenuta riconsegna dei locali, e non potrà mai essere imputata in conto canoni, a meno che la locatrice non vi acconsenta espressamente o che questa, a seguito di inadempimento della conduttrice, intenda compensare la cauzione coi propri crediti derivanti dai canoni;

È diritto della Locatrice di compensare la somma versata a titolo di cauzione con quanto esborsato per causa della conduttrice, per spese condominiali, oneri o altro a quest'ultima spettante in forza di questo contratto o per legge;

La conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso scritto del locatore. A tal fine, la conduttrice dichiara che l'attività in esso condotta sarà la seguente: uffici amministrativi. È diritto della parte Locatrice risolvere il contratto ove venga modificata la tipologia di attività esercitata, ove la modifica non sia stata espressamente, da questa, autorizzata;

V

SPESE CONDOMINIALI E ACCESSORI

La parte locatrice è a conoscenza che l'immobile fa parte di un fabbricato in condominio, e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, la cui copia aggiornata, incluse le relative tabelle millesimali, è già in suo possesso, in forza dei contratti in essere;

Le spese condominiali ordinarie inerenti gli immobili oggetto di locazione, a carico del conduttore, sono preventivate, salvo conguaglio, per il corrente anno in € 30.000,00 (trentamila/00) circa, direttamente pagate all'Amministratore di condomino p.t., secondo le scadenze previste.

La tassa relativa al servizio di raccolta ed asporto rifiuti si conviene a carico del Conduttore, il quale assume l'impegno di espletare la pratica presso il competente ufficio del comune, per la tassazione

MP

diretta. Copia della ricevuta della richiesta dovrà essere trasmessa al locatore entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente contratto;

Sono a carico del conduttore tutte le spese di gestione quali forniture, luce eccetera. Le somme che il Locatore dovesse, a qualsiasi titolo, anticipare nell'interesse del conduttore, dovranno essere restituite entro il quinto giorno dalla comunicazione di pagamento. Dal quinto giorno decorreranno gli interessi moratori con diritto alla risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. pe fatto del conduttore.

VI

STATO DELL'IMMOBILE E MIGLIORIE

La parte conduttrice dichiara che la cosa locata si trova in buono stato locativo.

La parte Conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura e quelle straordinarie relative ai propri impianti e alle eventuali innovazioni apportate ai locali, nonché tutte le opere di restauro e di manutenzione che si rendessero necessarie. Sono a carico del conduttore anche le spese di allacciamento, cessazione e/o potenziamento delle utenze.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c., la parte conduttrice non avrà alcun diritto di pretendere alcun risarcimento del danno e spese se qualora, per riparazioni inderogabili che si rendessero necessarie, dovesse essere limitato l'uso ed il godimento della cosa locata;

La Parte Conduttrice è autorizzata, per tutta la durata del presente contratto, ad eseguire, a propria cura, spese e responsabilità, le opere, le lavorazioni e gli interventi che si rendano necessari od opportuni per l'adattamento e l'adeguamento dei locali oggetto di locazione alle esigenze organizzative e funzionali della propria attività; Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, ad ogni miglioria o addizione necessaria e conforme alle leggi ed ai regolamenti, che siano utili all'uso. Tali opere, di qualsiasi natura realizzate, resteranno acquisite, alla cessazione della locazione, all'immobile locato, con esclusione di ogni compenso, indennità, rimborso o altro in favore del conduttore. In ogni caso, il valore di tali migliorie compenserà gli eventuali deterioramenti dell'immobile; è sempre fatto diritto, al Locatore, di ottenere la restituzione dell'immobile nella condizione in cui venne consegnato, ai sensi dell'art. 1590 c.c.,

Il Conduttore è custode della cosa locata, ed è diritto del Locatore ispezionare, con preavviso di almeno tre (3) giorni, la cosa locata, per verificarne il buon uso e lo stato, anche al fine di immetterlo nel mercato per eventuale vendita.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei propri dipendenti o terzi in genere.

VII

RISOLUZIONE

Il mancato adempimento dei patti stabiliti agli articoli seguenti comporta la risoluzione anticipata di diritto del contratto:

III – puntuale pagamento dei canoni ed inadempienza grave;

IV – divieto di sublocazione e cessione del contratto; divieto di cambio di destinazione d'uso; mancato versamento della cauzione;

V - mancato pagamento delle spese condominiali per oltre un semestre; mancato espletamento della pratica di tassazione diretta per la tassa sui rifiuti o mancata trasmissione della copia della richiesta entro i termini previsti nel contratto;

VI – negazione reiterata del diritto di ispezione tempestivamente richiesto per tre volte consecutive;

VII – la messa in liquidazione del conduttore, il sequestro giudiziario, o l'immissione alle procedure concorsuali.

VIII REGISTRAZIONE E IMPOSTE

L'eventuale bollo del presente contratto e per le eventuali quietanze è a carico della parte conduttrice. L'imposta di registro, se dovuta, sarà a carico di entrambe le parti in egual misura. La registrazione del presente contratto sarà eseguita dalla Locatrice, che ne addebiterà i costi, nella misura della metà, alla Condittrice. Il versamento dell'imposta di registro per il primo anno e dell'imposta per gli anni successivi saranno anticipati dalla locatrice che provvederà ad addebitare il dovuto alla Condittrice.

IX ALTRI PATTI

La modifica del presente contratto avrà efficacia solo se concordata in forma scritta. Le clausole del presente contratto hanno natura essenziale, e la violazione di una di esse comporta, a richiesta della parte che può farla valere, la risoluzione del contratto. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

X ELEZIONE DI DOMICILIO E CONTROVERSIE

Agli effetti di questo contratto, ciascuna parte elegge domicilio presso la sede sociale risultante dal Registro delle Imprese. Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio di procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione, adendo un organismo avente sede nella città ove insite l'immobile. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

XI AUTORIZZAZIONE DEL PROPRIETARIO

Castelnuovo 35 srl, nq. di proprietaria e promissaria venditrice dell'immobile oggi locato a **Servizi Ausiliari Sicilia**, con la presente scrittura autorizza la locazione da parte della medesima KIDS srl, e garantisce personalmente che il predetto contratto avrà efficacia anche nei propri confronti, anche in caso di risoluzione del contratto preliminare di compravendita, sicché, in quest'ultima ipotesi, il medesimo sarà volturato direttamente in capo alla proprietaria.

Palermo, lì

La parte Locatrice

Servizi Ausiliari Sicilia S.C.p.A.
Il Presidente
Dott. Mauro Panto
La parte Condittrice

Il proprietario

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: III – CANONE DI LOCAZIONE: mancato o ritardato pagamento del canone e degli accessori; diritto alla risoluzione del contratto; pagamenti parziali; IV – SUBLOCAZIONE, CAUZIONE, DESTINAZIONE D'USO E GARANZIE: divieto di sublocazione e cessione; compensazione della cauzione; destinazione d'uso; V – SPESE CONDOMINIALI E ACCESSORI: consegna regolamento condominiale e tabelle millesimali; tassazione diretta in materia di rifiuti; VI – STATO DELL'IMMOBILE E MIGLIORIE: stato dell'immobile; responsabilità derivante da difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze; deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., risarcimento del danno o spese per riparazioni inderogabili; migliorie e addizioni; ispezione dei locali; esonero da responsabilità per danni; VII- RISOLUZIONE; IX – ALTRI PATTI: modifica del contratto in forma scritta; natura essenziale delle clausole; X – ELEZIONE DI DOMICILIO E CONTROVERSIE.

Palermo,

Servizi Ausiliari Sicilia S.C.p.A.

Il Presidente

Dott. Mauro Pantò

La parte conduttrice

La parte locatrice

Firmato digitalmente da:

NICOLA PICONE

Data: 30/09/2025 18:27:59

Il proprietario