



CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno _____ il giorno __ del mese di _____, tra la Camera di Commercio del Sud Est Sicilia, con sede a Catania in Via Cappuccini, 2, C.F. e Partita Iva 05379380875, (più avanti denominata locatore), rappresentata da _____, nato a _____ il _____, nella qualità di _____, domiciliato per ragioni d'ufficio presso la sede camerale di _____ della Camera di Commercio, e il Sig. Sergio Di Martino, nato a Siracusa il 20/06/74, Consulente finanziario e Group manager dell'Istituto bancario Zurich Italy Bank SPA, domiciliato in Via Isole Ebrei n. 8 a Siracusa, C.F. DMRSGR74H20I754J, (più avanti denominato conduttore), si stipula il presente contratto di locazione, regolato dai seguenti patti e condizioni:

Art. 1

Il locatore concede in locazione per uso ufficio i locali ubicati a piano terra dell'edificio camerale, con ingresso Piazza Libertà e Via Roma n. 219 a Ragusa, costituita da tre ambienti, indicati con B1, B2 e B3 nell'allegata planimetria, la cui superficie netta è rispettivamente di mq. 56, mq. 50 e mq. 27, per un totale di mq. 133, indicata in catasto sezione A, foglio 67, particella 292, subalterno 14, categoria C/1, classe 6, rendita catastale Euro 5.088,39.

La locazione si intende stipulata con decorrenza _____ per la durata di anni 6 (sei).

La locazione, a norma degli articoli 27 e 28 della Legge 27.7.1978, n. 392, si intenderà tacitamente rinnovata, alle stesse condizioni, di sei anni in sei anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata A.R..

Il conduttore attesta che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e idoneo allo svolgimento dell'attività e si impegna, altresì, a riconsegnarlo nelle stesse condizioni al termine della locazione.

Art. 2

Il canone annuo di locazione convenuto ed accettato è fissato in Euro 15.840,00 (quindicimilaottocentoquaranta/00), da pagarsi a regime mediante bonifico presso l'istituto cassiere del locatore in quattro rate trimestrali anticipate di Euro 3.960,00 (tremilanovecentosessanta/00), scadenti il primo giorno dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre di ogni anno.

All'atto della stipula del presente contratto, se precedente al mese di ottobre 2024, è dovuto il canone mensile per il periodo o porzione di mensilità intercorrente dalla data di stipula alla prossima scadenza di pagamento del canone fissata per la rata trimestrale anticipata dei mesi da ottobre a dicembre 2024.

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente, a semplice richiesta del locatore, nella misura del settantacinque per cento della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sono a carico del conduttore le spese relative alla gestione delle utenze (luce, acqua, gas, telefonia, rifiuti e quant'altro), il riscaldamento e il condizionamento, nonché le riparazioni e le



spese di manutenzione ordinaria.

Il conduttore si impegna ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 3

L'immobile è ad uso esclusivo di ufficio dei consulenti finanziari dell'istituto bancario Zurich Italy Bank SPA, con divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso; una eventuale variazione nella destinazione d'uso del locale può essere effettuata solo a condizione che sia espressamente autorizzata dal locatore.

E' vietata la cessione del contratto o la sublocazione dell'immobile, sia totale che parziale, salve le ipotesi espressamente previste dall'art. 36 della Legge 392/1978 ed eventuali modifiche e integrazioni.

E' consentita, in caso di eventuale necessità organizzativa e a condizione che si continui a svolgere la stessa attività di ufficio sopra descritta, il trasferimento della locazione ad un diverso conduttore all'interno dell'Istituto bancario Zurich Italy Bank SPS o all'Istituto stesso, fermo restando che bisognerà procedere alla sottoscrizione di nuovo contratto in continuità a quello già in essere, nonché alla nuova registrazione all'Agenzia delle Entrate con spese a carico del conduttore.

Art. 4

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle eventuali quote per oneri accessori, entro i termini prescritti, così come l'eventuale sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione d'uso dei locali priva di specifica autorizzazione del locatore, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore.

In ogni caso l'eventuale ritardo nel pagamento del canone di locazione comporterà per il conduttore il pagamento di un interesse che viene concordato nella misura doppia dell'interesse legale vigente al momento dell'inadempimento.

Art. 5

Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, né può esporre cartelli o insegne senza la preventiva autorizzazione del locatore.

L'immobile è stato accettato nelle condizioni in cui si trova, senza che possano essere fatte eccezioni e riserve, e tutte le opere occorrenti alla realizzazione dell'attività d'ufficio saranno a carico del conduttore e potranno essere eseguite solo dopo espressa autorizzazione del locatore.

Sono a carico del conduttore tutte le autorizzazioni all'avvio di eventuali lavori e dell'attività.

Eventuali opere di miglioria, sia ordinarie che straordinarie, connesse direttamente all'attività del conduttore rimangono a totale carico del conduttore, che potrà realizzarle soltanto a seguito di specifica autorizzazione della parte locataria e compatibilmente con la disciplina urbanistica e commerciale degli enti preposti.

Ogni aggiunta, modifica o innovazione che non possa essere tolta senza danneggiare il locale resterà acquisita gratuitamente alla parte locataria.

Il conduttore è il custode dell'immobile locato ed è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dello stesso e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, per spandimento di acque, ecc.

Il conduttore utilizzerà l'immobile rispettando tutte le prescrizioni relative alla sicurezza degli



impianti, D. M. n. 37/2008 e D. Lgs. n. 81/2008, nonché quelle relative alla sicurezza sui posti di lavoro, D. Lgs. n. 81/2008, Legge n. 123/2007 e D. M. 10.3.1998 e successive modifiche, esonerando il locatore da ogni responsabilità.

Il conduttore esonera il locatore per i danni diretti ed indiretti a persone e/o a cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta del locatore.

A garanzia delle obbligazioni assunte, la parte conduttrice consegna al locatore fideiussione bancaria o assicurativa, emessa da _____, o esegue, tre giorni prima della data fissata per la stipula, bonifico dell'importo pari a tre mensilità, ossia di Euro 3.960,00 (tremilanovecentosessanta/00), fideiussione/importo che sarà restituito alla scadenza del presente contratto in presenza di totale adempimento degli obblighi contrattuali da parte del conduttore.

Art. 6

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si applicano le disposizioni contenute nella Legge 392/1978 e sue successive modifiche ed integrazioni, nel Codice Civile e nella normativa vigente in materia.

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello di Ragusa.

Art. 7

Le spese di registrazione del presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono a carico del conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

Camera di Commercio del Sud Est Sicilia

IL CONDUTTORE

Sergio Di Martino