

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO
(ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, capitolo II, titolo I capo II e titolo II capo II)

La Sigest srl, con sede legale ad Agrigento in via Mazzini n. 167, P.IVA: 01446800847, in persona del suo amministratore e legale rappresentante pro tempore, Sig. Salvatore Scifo, nato ad

in qualità di locatore, concede in locazione

All' Ordine interprovinciale delle Ostetriche di Agrigento, Caltanissetta ed Enna, C.F. 90022530845, con sede a Canicattì (AG), largo Aosta n. 7 ed in corso di trasferimento nei locali di seguito identificati, rappresentata in qualità di Presidente del Consiglio Direttivo dalla sig.ra Arancio Federica, nata ad

in qualità di conduttore

un locale uso ufficio facente parte di un immobile sito ad Agrigento in via Mazzini n. 167, piano primo, attualmente identificato all'Agenzia del Territorio di Agrigento come segue: Foglio 119, Particella: 53, Sub: 65; Categoria: A/10, Rendita Catastale: euro 216,00, composto di n° 1 stanza ufficio e n° 1 wc di circa mq 28 complessivi, evidenziati in planimetria allegata al presente contratto. L'immobile sarà concesso in locazione esclusivamente ad uso ufficio.

La locazione sarà regolata dalle pattuizioni che seguono:

- 1) Durata:** La durata è pattuita per anni sei e avrà decorrenza giuridica ed economica dal 01/12/25 e si intenderà rinnovata per altri sei anni nell'ipotesi in cui il locatore o il conduttore non comunichino all'altra parte disdetta del contratto ai sensi dell'art. 27 della L. 392/78 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno un anno prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà risolto alla data di scadenza della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo sessennio il contratto sarà rinnovato tacitamente per sei anni alle medesime condizioni.
- 2) Recesso:** Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento dando al locatore un preavviso di almeno 6 mesi solari da comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC e consentendo in questo lasso di tempo la visita dei locali al futuro conduttore che subentrerà allo stesso. Il conduttore si impegna altresì a consentire l'accesso, previo avviso, al locatore, all'amministratore, nonché al suo incaricato ove abbia motivata ragione.
- 3) Vendita dei locali e ritardata riconsegna:** La vendita dell'unità immobiliare locata, di parte di essa o dell'intero edificio, è motivo di risoluzione anticipata del contratto. Il locatore dovrà dare comunicazione di vendita al conduttore almeno 6 mesi prima ed i locali dovranno essere liberi da persone o cose entro tale periodo. In caso di ritardata riconsegna dei locali alla scadenza della locazione, nel caso di sua anticipata risoluzione e nel caso di vendita, sarà comunque dovuto dal conduttore un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso maggiorato degli oneri accessori, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni.
- 4) Canone:** Il canone annuo di locazione dell'ufficio è convenuto in euro 3.000,00 (tremila/00) esente IVA art. 10 DPR 633/72 che il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente e congiuntamente alle spese di cui al punto 7), 13) e 14) tramite bonifico bancario su c/c avente IBAN IT 93 C 02008 02434 000005471028 in essere presso la Banca Unicredit di Bologna ed intestato alla Sigest srl in 12 rate mensili anticipate di euro 250,00 (duecentocinquanta/00), ciascuna con scadenza il giorno 5 (cinque) di ogni mese corrente. Il canone qui convenuto verrà aggiornato a partire dal secondo anno di locazione come da intero aumento della variazione dei prezzi al consumo



rilevati dall'ISTAT nell'anno trascorso, automaticamente e senza onere di richiesta da parte del locatore.

5) **Cauzione:** a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto locativo, il conduttore versa alla Sigest srl, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, la somma di euro 750,00 (settecentocinquanta/00), pari a n. 3 mensilità del canone, somma che verrà, improduttiva di interessi, verificata la condizione dei locali ed il pagamento di tutti gli oneri connessi alla locazione (spese condominiali, utenze, ecc.), restituita al conduttore entro sessanta giorni dalla riconsegna del locale. Si precisa che la cauzione non potrà essere conteggiata come ultimo canone e che da questa potranno essere detratti costi relativi a danni subiti all'immobile e penali non corrisposte.

6) **Sublocazione e locazione di porzione di ufficio:** è fatto divieto al conduttore di sublocare o concedere in comodato, in tutto o in parte, l'ufficio ed il deposito locati, pena la risoluzione del contratto.

7) **Obblighi del conduttore e Oneri Accessori:** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da parte del conduttore in ragione di asseriti inadempimenti del locatore nella manutenzione dell'immobile o di altri disservizi legati all'utilizzo dell'immobile locato. Gli oneri relativi al servizio di pulizia dell'ufficio, alla fornitura dell'acqua calda e fredda, dell'energia elettrica, del riscaldamento (tramite impianto autonomo e/o con pompe di calore) e di tutte le altre eventuali utenze a consumo dei locali dati in affitto, rimarranno a carico dello stesso conduttore, che provvederà a comunicare agli enti fornitori delle utenze il proprio subentro. Il conduttore si impegna ad attivare utenza elettrica autonoma e ad effettuare la voltura del contratto a sue spese entro 30 giorni dall'attivazione di contatore riservato, attivazione che sarà comunicata dal locatore via pec. Di tale voltura il conduttore consegnerà copia al locatore entro il medesimo termine temporale. Nelle more dell'attivazione di utenza autonoma dedicata, il conduttore si impegna a comunicare mensilmente la lettura del consumo di luce rilevato dal proprio misuratore, la cui posizione e codice gli verranno comunicate dal locatore, misura corredata da foto, al locatore e all'Amministratore dello stabile per le idonee ripartizioni a partire dal contratto comune attivato e si impegna a versare una somma forfettaria pari ad Euro 15,00 (quindici/00) mensili anticipatamente, con conguaglio da contabilizzare in sede di rendiconto annuale.

Qualora il conduttore non procedesse, il locatore provvederà a spese del conduttore, spese quantificate in € 25,00 (venticinque/00) per lettura mancata.

Il conduttore si impegna a comunicare mensilmente la lettura del consumo di acqua rilevato dal proprio misuratore, la cui posizione e codice gli verranno comunicate dal locatore, misura corredata da foto, al locatore e all'Amministratore dello stabile per le idonee ripartizioni a partire dal contratto comune attivato. Qualora il conduttore non procedesse, il locatore provvederà a spese del conduttore, con spese quantificate in € 25,00 (venticinque/00) euro per lettura mancata.

Se al momento della consegna dei locali i contratti di fornitura non sono stati ancora attivati, il conduttore si obbliga a corrispondere direttamente al locatore mensilmente i costi relativi ai propri consumi, rilevati nelle modalità sopra descritte.

Le imposte e le tasse a carico degli inquilini, in quanto esistenti a norma di legge (TARI), rimarranno a carico del conduttore nella percentuale di riparto prevista dal Comune ed in base alle superfici occupate. I rifiuti prodotti dal conduttore dovranno essere smaltiti nelle modalità previste dal Comune di Agrigento. Il conduttore si impegna ad effettuare voltura TARI a proprio carico entro 30 giorni dalla stipula del contratto di attivazione o dalla data odierna, voltura che sarà comunicata al locatore via pec. Il posizionamento dei cassonetti sarà sul piazzale d'ingresso in luogo concordato con il locatore. Il conduttore manleva il locatore da eventuali accertamenti riguardanti la TARI del proprio periodo di occupazione, che rimane ad esclusivo carico del conduttore.

Il conduttore manleva il locatore da richieste di autorizzazioni o certificazioni relative alla propria attività lavorativa. Eventuale documentazione da presentare agli enti preposti sono a carico ed onere del conduttore come, a titolo esemplificativo e non esaustivo: autorizzazione allo scarico, adempimenti COVID, accessibilità disabili, antincendio, ecc...



Il Conducente solleva il Locatore dalla responsabilità di eventuali danni e furti relativi agli oggetti contenuti all'interno degli immobili locati, così come da danni che possano essere arrecati da perdite di acquacondotte o infiltrazioni.

8) Regolamentazione accessi e parcheggi: l'area esterna dell'edificio, il piazzale, le rampe ed i parcheggi pertinenziali sono di proprietà esclusiva del locatore, l'accesso è privato e riservato ai soli dipendenti degli uffici dello stabile ed esclusivamente nelle modalità previste nei relativi contratti. Le auto non autorizzate al parcheggio saranno rimosse a spese del trasgressore. Viene concesso al conduttore 1 (uno) posto auto per suo uso o ad uso dei suoi ospiti/dipendenti. E' onere del conduttore curare il rispetto delle regole di utilizzo dei posti auto con riferimento sia ai propri dipendenti che agli utenti che a vario titolo usufruiscano dei parcheggi per ragioni legate alla sua attività. Le modalità di utilizzo dei posti auto, di accesso e di uscita sono definite nel regolamento condominiale di cui il conduttore dichiara di averne preso visione e di accettarlo in toto. Il conduttore è edotto e accetta sin da ora ed in modo esplicito con la firma del presente contratto che l'edificio è dotato di impianto di videosorveglianza ed accetta sin d'ora l'installazione di ulteriori telecamere di sorveglianza che il locatore è in procinto di realizzare congiuntamente con le opere previste nelle parti comuni.

Le chiavette, i telecomandi ed i pass, se consegnati, dovranno essere restituiti al termine della locazione, pena la trattenuta dalla cauzione di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni chiavetta/telecomando/pass non riconsegnato.

9) Lavori di sistemazione dei locali: : al fine di adattare e/o modificare e/o frazionare i locali di sua proprietà il locatore potrà eseguire, a suo insindacabile giudizio, lavori di ristrutturazione anche all'interno dei locali concessi in locazione. Il locatore potrà assegnare o far utilizzare temporaneamente al conduttore locali equivalenti all'interno dello stesso edificio. Al conduttore non è permesso eseguire lavori all'interno dei locali. Il locatore potrà chiedere la rimozione delle modifiche e la messa in pristino a fine locazione dei lavori non autorizzati. Il locatore non potrà essere in alcun modo responsabile della conformità urbanistica ed edilizia degli interventi eseguiti abusivamente e non risponderà delle eventuali sanzioni per opere eseguite dal conduttore e mai dichiarate agli Enti preposti o eseguite da questi in difformità dalla normativa vigente.

10) Lavori straordinari: Il conduttore autorizza sin d'ora il locatore ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia pesante sia esterni (come a titolo esemplificativo e non esaustivo realizzazione di rampa, di gradinata di accesso, di percorsi pedonali e marciapiedi, o installazione di cancello) sia interni nelle parti comuni (come realizzazione di vani scala, ascensori, corridoi comuni, vani tecnici di installazione e/o revisione impianti elettrici, idrici, fognari, di riscaldamento o raffrescamento, di videosorveglianza) sia all'interno delle parti locate. Nel caso di opere interne alle parti locate che dovessero rendersi necessarie nell'ambito di adeguamenti generali del fabbricato di natura impiantistica, di efficientamento energetico, di contabilizzazione dei consumi, di miglioramento della sicurezza statica e sismica del fabbricato, di migliore fruibilità degli spazi comuni e privati, di installazione di ascensori e/o di rampe di scale, il locatore concorderà le modalità realizzative con il conduttore, in modo da limitare i disagi, con tempistiche connesse con l'urgenza dei lavori e con la fruizione delle agevolazioni fiscali recentemente introdotte dai decreti Superbonus, Ecobonus, Sismabonus, e comunque con preavviso di almeno 30 giorni.

Per ragioni legate a incendi, perdite di acquacondotte, dissesti strutturali o altre problematiche legate agli impianti condominiali il conduttore garantirà immediato accesso all'unità al locatore, all'amministratore o agli Enti preposti e in caso di ritardo autorizza espressamente il locatore ad accedere ai locali per consentire un pronto intervento.

11) Mancato o ritardato pagamento: Il mancato o ritardato pagamento oltre i 20 giorni per qualunque causa di n. 3 rate anche non consecutive del canone e/o degli oneri accessori costituisce in mora il conduttore e costituisce grave inadempimento ai sensi degli artt. 1453 e ss. del codice civile.

12) Stato locativo e manutenzione: Il conduttore dichiara di aver visitato il locale oggetto del presente contratto e di averlo trovato adatto all'uso convenuto. L'unità immobiliare si trova quindi in perfetto stato locativo. Il conduttore si assume pertanto l'onere di curare il perfetto stato di tutti i locali e la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti e servizi ed il rispetto delle prescrizioni antincendio, evitando accumuli di materiale, curando lo spegnimento delle apparecchiature

FA

elettriche e dei climatizzatori. A tal proposito, per l'individuazione del soggetto a cui è affidata la manutenzione, le parti fanno riferimento alla "Tabella Oneri Accessori" concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat registrata il 30/04/2014 a Roma (Ag. Entrate, ufficio territoriale Roma 2 n. 8455/3) allegata al presente contratto. Al momento della restituzione, i locali dovranno essere restituiti nello stato in cui sono stati consegnati.

13) Spese condominiali: Le spese condominiali inerenti l'illuminazione delle scale e dell'area esterna, dell'ascensore (se e quando sarà presente), la pulizia del piazzale, alimentazione citofoni, telecamere e barre, pulizia interna (scale e corridoi), assicurazione del fabbricato, compenso dell'amministratore, manutenzione ordinaria delle particomuni e tutte le altre spese condominiali saranno a carico del conduttore e saranno addebitate in rapporto ai millesimi dei locali occupati ed in base ai servizi di cui usufruiscono. Il conduttore si obbliga a versare la quota delle spese condominiali direttamente all'amministratore condominiale nei tempi e nelle modalità da questi previste, salvo conguaglio da contabilizzare in sede di rendiconto annuale.

14) Targhe ed insegne: Il conduttore potrà installare targhe ed insegne relative alla propria attività solo nelle apposite aree predisposte. Esse dovranno essere uniformi e delle dimensioni standard predefinite dal regolamento condominiale. Non è possibile installare totem o raccoglitori di materiale pubblicitario nelle parti comuni. Targhe, insegne, totem o qualsivoglia installazione non autorizzata dovrà essere rimossa come anche dovranno essere rimosse a fine locazione le installazioni autorizzate.

15) Registrazione e bolli: Il presente viene redatto in una sola copia originale, precisando che in deroga all'art. 8 della legge n. 392/1978 ed avvalendosi del 2 comma dell'art. 11 della legge n. 359/1992, le parti convengono che le spese di registrazione e di bollo del contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Le spese per i bolli relativi alla emissione delle fatture mensili sono a carico del conduttore e da corrispondere a semplice richiesta.

16) Modifiche al contratto: Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

17) Privacy: Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

18) Elezione domicilio: A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali detenuti e ove lo stesso più non li occupi o comunque detenga, presso la propria residenza.

19) APE: Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla APE dell'edificio, in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'art. 6 del D. Lgs. 19/08/2005 N° 192.

20) Mediazione: In caso di contenzioso le parti si impegnano ad esperire un preliminare tentativo di mediazione presso l'organismo di mediazione "Media Virtus" con sede in Agrigento in via Mazzini n. 167.

21) Riservatezza: Il conduttore riconosce espressamente il carattere estremamente riservato e confidenziale delle informazioni contenute nel presente contratto. Il conduttore si impegna a far uso di tali Informazioni Riservate esclusivamente per la conduzione dell'immobile concesso in locazione e a proteggerle in conformità a quanto previsto dall'art. 1381 del codice civile. In particolare il conduttore si impegna, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1381 del codice civile, per i propri dipendenti e/o collaboratori e/o rappresentanti e/o agenti et similia, ad adottare tutte le misure idonee a proteggere le Informazioni Riservate ed, in particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, si impegna a:

a) utilizzare le Informazioni Riservate solo per o in relazione alla locazione;

b) non permettere la diffusione anche soltanto accidentale delle Informazioni Riservate, copiare, duplicare, riprodurre o registrare, in qualsiasi forma e con qualsiasi mezzo e non divulgare e/o comunicare e/o diffondere a terzi, né in tutto né in parte, le Informazioni Riservate, né in forma scritta, orale, grafica, su supporto magnetico e/o meccanico né in nessuna altra forma. L'inosservanza di tale clausola è motivo di risoluzione immediata del contratto e/o di revisione del canone di locazione.

Le parti precisano altresì di:


riconoscere dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto del contratto è stato da ciascuna parte prestato sul presupposto ed alla essenziale condizione della derogabilità della normativa sulle locazioni commerciali.

Letto, approvato e sottoscritto
Agrigento, il 24/11/2025

Il conduttore



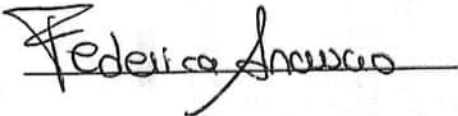
Il locatore


SIGEST s.r.l.
Sede Leg.: Via Mazzini, 138 - AG.
Sede Amm.: V. F. Melaucci 14 - BO
Partita IVA 0144890087

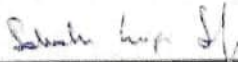
A mente dell'art. 1341, 2° comma c.c. le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito nonché i patti di cui ai punti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 che qui si intendono interamente riportate e trascritte ed in particolare quelle che costituiscono patti in deroga alla legge n. 392/1978.

Agrigento, il 24/11/2025

Il conduttore



Il locatore


SIGEST s.r.l.
Sede Leg.: Via Mazzini, 138 - AG.
Sede Amm.: V. F. Melaucci 14 - BO
Partita IVA 0144890087