

CONTRATTO DI LOCAZIONE D USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata, redatta e per ogni effetto di legge

tra

- La signora Lo Duca Maria Adriana nata a Messina il 13.10.1961 e residente in Milazzo Vico II via Tommaso De Gregorio, c. f. LDCMDR61R53F158J (di seguito, “Locatrice”),

e

- L’Istituto Nazionale di Oceanografia e di Geofisica Sperimentale - OGS, con sede in Borgo Grotta Gigante n. 42/c, 34010 Sgonico (TS), e sedi secondarie in via Piccard n. 54 S. Croce (TS), via Beirut n. 2/4 Trieste (TS) ed in via Treviso n. 55 Cussignacco (UD) ed unità locale in via San Pietro SNC, frazione PANAREA Lipari (ME), codice fiscale e partita IVA 00055590327, rappresentato dalla Direttrice Generale dott.ssa Paola Del Negro, autorizzata alla stipula del presente contratto con determinazione DAD ADW n. 000 dd. 00.00.2022 (di seguito, “Conduttrice”).

PREMESSO CHE

- La sig.ra Lo Duca Maria Adriana è proprietaria dell’immobile sito a Milazzo in Via Dei Mille n. 28 interno 3, costituito da 5 vani oltre accessori al Foglio 26 Part. 678 Sub. 7 cat A/10 rendita catastale 1074,23, classe energetica F giusto Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici codice id. 353866 redatto dall’Ing. Santino Stagno in data 28.06.2016 e valido fino al 28.06.2026;
- L’OGS intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per uso uffici amministrativi e, limitatamente ad una stanza, ad uso laboratorio;

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1. La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida a ogni effetto di legge.
2. La Locatrice cede in locazione alla Conduttrice, che accetta, l’immobile sito in Milazzo, al primo piano della Via Dei Mille 28 interno 3 costituito da 5 vani al Foglio 26 Part. 678 Sub. 7 cat A/10 rendita catastale 1074,23.

3. La locazione avrà la durata di anni sei, con inizio dal 00.09.2022 al 00.09.2028. L'OGS avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso scritto di 6 (sei) mesi, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 392/1978 e succ. m.i.. È escluso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza del 00.09.2028, ma le Parti si riservano di rinegoziare l'eventuale rinnovo.

4. Il prezzo della locazione è stabilito in € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00) annui da pagarsi in dodici rate mensili di € 900,00 (euro novecento/00) entro il giorno (...) di ciascun mese mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Locatrice su Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Milazzo via Dei Mille, IBAN IT 180503682290CC0661341100. Restano a carico della Conduttrice tutte le ordinarie quote condominiali, con la sola esclusione di quelle straordinarie, e ogni altro onere relativo ad utenze, servizi, tasse e consumi relativi alla conduzione. Per l'effetto la Conduttrice, unitamente al canone, verserà mensilmente alla Locatrice anche la quota di oneri condominiali oggi determinati in € 120,00 (centoventi/00) mensili, salvo conguagli. La Locatrice non manifesta l'opzione per l'assoggettamento del presente contratto all'imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8, del D.P.R. 633/1972, così come modificato dall'art. 3, c. 8, del D.L. 4/7/2006 convertito in legge n. 248/ del 4/8/2006. Ai sensi dell'art. 3, c. 1 del D.L. 95/2012, convertito con Legge 7/8/2012, n. 135 non ha luogo la rivalutazione del canone annuale nella misura del 75% delle variazioni dell'indice FOI dell'ISTAT.

5. La Conduttrice a proprie cure e spese dovrà garantire la stipula di polizza assicurativa per l'immobile oggetto della locazione per tutta la durata di 6 anni, stipulata (con primaria Società assicurativa) per eventuali danni allo stesso immobile ed eventuali terzi per un importo non inferiore a € 150.000,00 (centocinquantomila/00). Detta polizza dovrà essere vigente per tutta la durata del rapporto di locazione e prevedere espressamente i danni all'immobile. La Conduttrice a tale fine dichiara di inserire l'immobile oggetto della locazione nella Polizza *All Risks*, già stipulata e di garantirne la sussistenza per tutta la durata della locazione. La Conduttrice farà quindi pervenire copia della Polizza entro il 16.09.2022.

6. Si attesta che la Condottrice versa alla Locatrice in data odierna il deposito cauzionale, che le Parti hanno stabilito in € 1.800,00 (milleottocento/00), a mezzo di bonifico bancario che costituisce prova del versamento. Tale somma verrà restituita alla fine della locazione, accertato lo stato dei locali, comprensiva degli interessi legali maturati ai sensi degli Artt. 11 e 41 della L. 392/1978.
7. La Condottrice non può in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
8. I locali si concedono per l'uso Uffici Amministrativi e, limitatamente ad una stanza, ad uso laboratorio, con divieto di mutamento di destinazione, di cessione anche parziale, di subaffitto anche parziale. La Condottrice dichiara espressamente di non avere diritto alle indennità previste dall'art. 34 L. 392/78. A tale riguardo la Condottrice dichiara di svolgere attività non soggette ad alcuna autorizzazione commerciale, sanitaria etc. e pertanto è convenuto tra le Parti che mai ne farà richiesta.
9. La Locatrice dichiara che i locali affittati sono in regola con le normative urbanistiche edilizie, sanitarie e di sicurezza, anche relativamente alla messa a norma degli impianti ed atti all'uso cui destinati. La Condottrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deterioramento o il consumo risultante dell'uso della cosa locata in conformità al presente contratto. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla Condottrice, senza il preventivo consenso scritto del Proprietario. Restano a carico della Condottrice le riparazioni di piccola manutenzione come ad esempio: serrature, chiavi e cardini degli infissi. Tutte le eventuali spese di adattamento del locale per uso del conduttore saranno eseguite a sua cura e spese nel tassativo rispetto dei regolamenti e leggi vigenti. Tali lavori non costituiscono migliorie e accessioni e pertanto nessun risarcimento è dovuto al conduttore alla fine della locazione.

10. La Condottrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
11. La Locatrice è esonerata dalla responsabilità per interruzione dei servizi, per cause indipendenti dalla sua volontà.
12. La Locatrice può, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previa comunicazione al Condottrice con almeno dieci (dieci) giorni di preavviso.
13. L'inadempienza da parte della Condottrice di uno dei patti contenuti in questo contratto produce, *ipso jure*, la sua risoluzione.
14. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico della Condottrice. L'imposta di registro, nella misura stabilita dalle vigenti leggi, sarà a carico di entrambe le Parti, in ragione del 50%.
15. Fermo restando il limite del 50%, la registrazione del contratto e l'anticipazione del pagamento annuale dell'imposta di registro sono a cura del Locatrice con obbligo della Condottrice di rifondere l'esatto importo a semplice richiesta.
16. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le Parti, se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
17. Per gli effetti, anche di natura processuale, del presente contratto e per ogni notifica di atti giudiziari e non, la Condottrice dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile oggetto della locazione. In caso di controversie il Foro competente sarà il Foro di Messina, determinato in base all'art. 25 del Codice di Procedura Civile.
18. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
19. In ottemperanza al Regolamento Europeo per la Privacy 2016/679 (GDPR) ai sensi e per gli effetti

dell'art. 13 D.Lgs. 30.6.2003 n. 196 e dell'art. 13 Regolamento UE n. 2016/679, le Parti si danno atto reciprocamente che i loro dati personali saranno trattati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali e con l'attuazione di tutte le misure di sicurezza, tecniche ed organizzative, ritenute idonee ai fini della tutela dei predetti dati.

20. Ai fini del presente contratto, la Locatrice indica quale indirizzo PEC: inserire _____, la Condutrice indica quale indirizzo PEC: ogs@pec.it. Ognuna delle Parti garantisce la funzionalità dell'indirizzo di posta certificata assumendone il relativo rischio (*validità e scadenza indirizzo, capienza di ricezione etc.*).

Letto, confermato e sottoscritto.

La Locatrice

La Condutrice

Maria Adriana Lo Duca

**OGS Istituto Nazionale di Oceanografia
e di Geofisica Sperimentale.**

Il Legale Rappresentante

Milazzo,2022

Ai sensi ed effetti degli art. 1341 e 1342 cc. le Parti accettano il contratto ed espressamente gli artt.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20.

La Locatrice

La Condutrice

Maria Adriana Lo Duca

**OGS Istituto Nazionale di
Oceanografia e di Geofisica
Sperimentale.**

Il Legale Rappresentante

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: DEL NEGRO PAOLA

CODICE FISCALE: DLNPLA59L58L483M

DATA FIRMA: 31/08/2022 16:38:39

IMPRONTA: 7A88BAA7C6039B283CDC089DB711010C6B69D09AF552275F82875278E77C3DDF
6B69D09AF552275F82875278E77C3DDFE6D57CE087244558369F3F257E235B19
E6D57CE087244558369F3F257E235B19A349E33547E195CA2937D409D9E3D72E
A349E33547E195CA2937D409D9E3D72EFBC77EFAD557D8E6D09D47FC5BF882D8