

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

L'anno 2026 il giorno 30 del mese di aprile con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, le parti come di seguito individuate:

- Black Swan Group S.r.l. a socio unico, con sede in Montesilvano (PE), Via Europa n. 21, Cod. Fisc. e Partita Iva 02321980688 nella persona del proprio Rappresentante Sig. Maurizio Di Cola, nato a Guardiagrele (CH) il 14.08.1978, residente in Chieti (CH) in Via Palena n. 42, di seguito denominata **parte locatrice;**
- Quattordiciluglio Srl a socio unico, con sede in Chieti (CH), Via Matrino 1 65123 Città Sant'Angelo (PE), Cod. Fisc. e Partita Iva 02624200693 nella persona del proprio Rappresentante Sig. Maurizio Di Cola, nato a Guardiagrele (CH) il 14.08.1978, residente in Chieti (CH) alla Strada per Torrevecchia Teatina n. 103, di seguito denominata **parte conduttrice,**

convengono e stipulano quanto segue:

### **ART. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Porzione di immobile ubicato nel Comune di Città Sant'Angelo (PE), Viale Matrino snc ed identificato al Foglio 19, particella 789 subalterno 6, Categoria catastale A/10, Rendita catastale euro 444,15. Classe energetica globale dell'edificio B.

### **ART. 2 DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di anni 6, con inizio a partire dal 30.04.2026 per finire il 29.04.2032, rinnovabile per la stessa

durata, se non interviene disdetta, tramite raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, almeno 6 mesi prima della data della scadenza originaria o successiva.

### **ART. 3 IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE**

La immissione in possesso del citato locale è fatta in data 30.04.2026 con la consegna di n. 2 chiavi per ognuna delle porte esterne esistenti.

### **ART. 4 CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione annuo è pattuito in € 3.000,00 (tremila/00) esente IVA ex art. 10, co. 1 n.8 Dpr 633/72 da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna di € 250,00 entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese attraverso bonifico bancario sul c/c del locatore. Il canone comprende le spese condominiali e le utenze elettriche.

Il conduttore a garanzia delle proprie obbligazioni versa un deposito cauzionale pari a due mensilità. Tale importo si considera infruttifero di interessi e sarà restituito dalla parte locatrice al termine della locazione e dopo aver verificato lo stato di riconsegna dell'immobile.

### **ART. 5 AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente, senza necessità di richiesta, all'inizio di ciascun anno nella misura 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice ISTAT per le locazioni.

### **ART. 6 USO**

La porzione di compendio immobiliare qui locato viene concesso

in locazione per uso ufficio e quant'altro annesso o affine all'esercizio dell'attività istituzionale del conduttore con divieto di mutamento di destinazione o cambio d'uso, comprensivo di arredamento.

**ART. 7 CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LICENZA DI ABITABILITA'**

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.

**ART. 8 STATO DELL'IMMOBILE**

Il conduttore dichiara espressamente di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati in ottimo stato di manutenzione e conservazione, adatti all'uso convenuto e di prenderne consegna ad ogni effetto di legge, con ritiro delle chiavi.

**ART. 9 MANUTENZIONI E RIPARAZIONI**

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e di condizionamento. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico

del Locatore.

#### **ART. 10 MIGLIORAMENTI**

Le spese da sostenersi per un più funzionale uso dei locali o quelle per il loro miglioramento (cosiddette di miglioria), resteranno e rimarranno ad esclusivo carico del conduttore, che andrà pertanto ad assumere senza per questo avere diritto di richiedere qualsiasi rimborso o compenso anche al termine della locazione. Solo per eventuali altri miglioramenti che sono stati fatti con il consenso scritto del locatore, questi sarà tenuto se li vorrà conservare a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore risultante al momento della riconsegna.

#### **ART. 11 ADDIZIONI**

Il conduttore se apporta delle addizioni alla cosa locata avrà al termine della locazione il diritto a rimuoverle senza apportare danno alla cosa locata. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, addizione ai locali, compresi gli impianti di acqua, luce, gas e riscaldamento, che non possono essere rimossi in qualsiasi momento senza recar danno alla cosa locata, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

#### **ART. 12 RESTITUZIONE DEI LOCALI**

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi in buono stato, nelle condizioni di ripristino e manutenzione effettuate dal conduttore, salvo il deterioramento dovuto all'uso.

### **ART. 13 ACCESSI**

La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

### **ART. 14 ONERI ACCESSORI**

Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a volture e consumi delle utenze acqua e luce, alla tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate all'art. 9 della Legge 392/1978.

### **ART. 15 RESPONSABILITA' PER DANNI DIRETTI ED INDIRETTI**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza del portiere.

### **ART. 16 ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE**

Le spese di bollo per il presente contratto sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto ed al pagamento della relativa imposta, dandone notizia al conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme

del Codice civile.

**ART. 17 AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI**

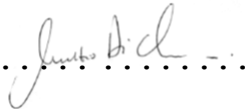
La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

Città Sant'Angelo, lì 30.04.2026

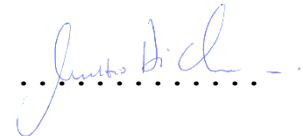
IL LOCATORE

**Black Swan Group Srl a socio unico**  
Sogg. alla Direzione e Coordinamento  
di MC Società Semplice  
RIVA e CF. 02321980688

.....  


IL CONDUTTORE

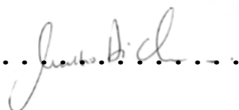
**QUATTROCELLI S.p.A.**  
RIVA e CF. 02624200688  
Via Matrino 1 - 65121  
Città Sant'Angelo (PE)

.....  


I sottoscritti dichiarano, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, di approvare espressamente gli articoli 2, 4, 9, 10, 11, 12, 14, 15.

IL LOCATORE

**Black Swan Group Srl a socio unico**  
Sogg. alla Direzione e Coordinamento  
di MC Società Semplice  
RIVA e CF. 02321980688

.....  


IL CONDUTTORE

**QUATTROCELLI S.p.A.**  
RIVA e CF. 02624200688  
Via Matrino 1 - 65121  
Città Sant'Angelo (PE)

.....  
