

## CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO UFFICIO

L'anno 2025 il giorno 04 del mese di Giugno in Modica con la presente scrittura tra i sottoscritti:

- **SPADOLA ROSARIA**, nata a Modica il 05/10/1947 (C.F.: SPD RSR 47R45 F258Z) ed ivi residente in Via Alcide de Gasperi n° 4, da una parte in qualità di **parte locatrice**;
- la società **LCC INNOVA SRL** con sede legale a Modica in Via Sacro Cuore n° 38 (P.IVA 01848460885) rappresentata dal suo amministratore unico **Muriana Carmelo** nato a Modica il 03/03/1969 (C.F.: MRN CML 69C03 F258A) residente a Modica in Via San Giuliano n° 33 A2, in qualità di **parte conduttrice**;

**si conviene e stipula quanto segue:**

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta la seguente unità immobiliare: locale ad uso ufficio sito a Modica in Via Alcide de Gasperi n° 4, ubicato al secondo piano, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 99, Particella 782, Sub 22, Cat. A/10, Rendita Catastale € 968,36.
- 2) Essa avrà la durata di anni 6 (SEI) con decorrenza dal 05/06/2025 al 04/06/2031 e si intenderà tacitamente rinnovata per uguale periodo di tempo ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 se nessuna delle parti l'avrà disdetta, con avviso raccomandata A/R, almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte Conduttrice può recedere anticipatamente dal contratto di locazione, mediante lettera raccomandata A/R, da recapitarsi al Locatore con un preavviso di 6 mesi, pena la perdita della cauzione.
- 3) Per il primo anno di contratto il canone di locazione viene concordemente stabilito in € 6.600,00 (EURO SEIMILASEICENTO/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 550,00 (EURO CINQUECENTOCINQUANTA/00) cadauna, spese condominiali comprese, entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese. Dal secondo anno in poi il canone di locazione viene concordemente stabilito in € 7.200,00 (EURO SETTEMILADUECENTO/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 600,00 (EURO SEICENTO/00) cadauna, spese condominiali comprese, entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.
- 4) Il canone dovrà pagarsi tramite bonifico bancario sul conto intestato alla parte locatrice avente IBAN: IT50U0895284480000000222189 (BCC Pachino). Il canone verrà aggiornato, a partire dal

terzo anno in base all'apposito indice ISTAT dei prezzi al consumo, nei modi e nei termini previsti dalla vigente legislazione in materia di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativi (art. 32 L. 392/78), dietro richiesta del locatore.

- 5) Alla firma del presente contratto e a garanzia delle obbligazioni assunte con il medesimo, la parte conduttrice versa, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 1.200,00 (EURO MILLEDUECENTO/00), non imputabile in conto canoni e infruttiferi di interessi legali. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, con preventiva verifica dell'unità immobiliare oggi locata, che dovrà essere riconsegnata in buone condizioni come si trova oggi.
- 6) La parte conduttrice versa oggi stesso, a titolo di canone di locazione anticipato la somma di € 550,00 (EURO CINQUECENTOCINQUANTA/00), spese condominiali comprese.
- 7) Il pagamento del canone di locazione non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; ogni inadempienza o ritardo nell'adempimento anche ad uno solo degli obblighi assunti ed in particolare, il mancato pagamento, anche parziale del canone, comporterà l'immediata risoluzione del contratto.
- 8) Sono a carico della parte conduttrice le spese relative alla fornitura idrica, elettrica e la tassa sui rifiuti solidi urbani, così come tutte le altre spese di ordinaria amministrazione dell'immobile locato: restano a carico della parte locatrice tutte le spese di straordinaria amministrazione.
- 9) La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali in oggetto, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto in buono stato come ricevuti (pitturazione interna ecc.); essa è costituita custode dell'immobile locato ed è responsabile, per i danni arrecati all'edificio per fatto proprio, dei propri dipendenti o clienti, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da terzo o inquilini dello stabile.
- 10) La parte locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali ceduti in locazione, previa comunicazione e accordo con la parte conduttrice.
- 11) L'immobile è concesso in locazione esclusivamente per uso ufficio, ed è vietata la sublocazione o il comodato d'uso, anche parziale, a terzi. La parte locatrice consegna oggi stesso le chiavi alla parte conduttrice.

- 12) È fatto divieto di apportare modifiche all'unità immobiliare locata senza l'autorizzazione scritta del locatore. La parte locatrice autorizza la parte conduttrice, ad effettuare a proprie cure e spese, la modifica del senso di apertura di una porta in legno ubicata nella stanza più piccola dell'immobile in oggetto.
- 13) Le spese di registrazione del contratto di locazione e l'imposta di registro annuale, saranno sostenute da entrambe le parti in ragione del 50% ciascuno. Il pagamento annuale dell'imposta di registro sarà a cura della parte conduttrice, che potrà scontarsi il 50% dell'importo nel pagamento della successiva mensilità.
- 14) La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche vigenti e consegna alla parte conduttrice copia dell'Attestato di prestazione energetica "A.P.E.".
- 15) L'inadempimento di una o più clausole del presente accordo - da una delle due parti, ognuna in relazione ai propri oneri - produrrà ipso jure la sua risoluzione.
- 16) In caso di controversia sorta tra le parti è competente il Tribunale del foro di Ragusa.

Per il non previsto le parti si riportano alle norme di legge vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Modica li 04/06/2025

Parte Locatrice  
*Spodola Pasqua*

Parte Conduttrice  
**LCC INNOVA SRL**  
Via Sacro Cuore, 38  
97015 Modica (RG)  
C.F. e P. IVA: 01848460885  
Pec: lccinnovasrl@pec.it

A norma degli art. 1341, 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

Parte Locatrice  
*Spodola Pasqua*

**LCC INNOVA SRL**  
Via Sacro Cuore, 38  
97015 Modica (RG)  
C.F. e P. IVA: 01848460885  
Pec: lccinnovasrl@pec.it