

Decorato 01/5/23  
stipula 14/03/23

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO DI IMMOBILE

DI INTERESSE STORICO AI SENSI DEL D.L. VO 22 GENNAIO 2004 n.42

CONCEDE

Si conviene e si stipula quanto segue:

1) [redacted] d'ora in poi denominata "locatrice", concede in affitto a [redacted]  
[redacted] d'ora in poi denominata "conduttore", che accetta i locali siti a Siena Via San Pietro, 9 di  
circa mq. 50 al piano terra. Censito al N.C.E.U. del comune di Siena al foglio n. 134 part. n. 294  
sub. 3. rendita catastale euro 187,21 (valore fiscale rettificato).

I locali vengono affittati ad uso studio e la locatrice garantisce che gli stessi possono essere  
utilizzati per l'uso contrattuale come previsto dagli art. 1578-1579-1580 C.C. L'unità immobiliare è  
in regola con la Legge n. 27 del 28 febbraio 1985.

2) La locatrice concede i locali in locazione imbiancati e completi di impianto di climatizzazione.  
Il conduttore s'impegna a non effettuare alcuna opera edilizia. In particolare, l'esecuzione da parte  
del conduttore di opere, senza l'autorizzazione scritta della locatrice, per le quali, disposizioni anche  
future, legislative regolamentari in materia edilizia prescrivono il rilascio di autorizzazioni,  
concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto. In ogni modo,  
tutti i lavori, opere, accensioni ed aggiunte, seppur effettuate con l'autorizzazione della locatrice,

non potranno essere oggetto di risarcimento e/o indennizzo alcuno, salvo che la locatrice non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese del conduttore.

3) La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni, a cominciare dal **01 maggio 2023** fino al **30 aprile 2029**, qualora 12 (dodici) mesi prima della scadenza del presente contratto il conduttore non dia per iscritto disdetta per finita locazione, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per altri 6 sei anni alle medesime condizioni (per il canone vedi art. 4).

E' riservata inoltre al conduttore la facoltà di rescindere la presente locazione in qualsiasi momento, dandone preavviso scritto 6 (sei) mesi prima della data in cui intende rescindere la locazione stessa con lettera raccomandata AR e ciò anche in caso di rinnovo.

4) Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito nella somma di € 4.800<sup>00</sup> (Euro quattromila ottocento/00) da corrispondere in 12 rate mensili anticipate (€ 400,00) entro il cinque di ogni mese.

Sarà cura della parte conduttrice provvedere alla richiesta di allacciamento alla rete elettrica e ai relativi pagamenti sia di allacciamento che di fornitura. Inoltre il conduttore provvederà al pagamento del consumo idrico come da letture del sotto contatore installato nella zona cantine sottostante.

5) Alla scadenza di ogni anno di locazione il canone (a far data dal 2024) come sopra concordato, verrà integrato dell'aumento ISTAT verificatosi rispetto allo stesso mese dell'anno precedente nella misura massima (100%) che le parti consensualmente determinano uguale alla variazione stessa.

6) Il conduttore non potrà subaffittare il contratto di locazione sia a titolo gratuito che oneroso restando imprescindibilmente responsabile unico e totale nei confronti della locatrice (condizione risolutiva espressa);

7) Nel caso che la locatrice intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita dell'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

8) La locatrice non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

9) Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da terzi in genere.

10) Le spese di registro del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni sono a carico dei contraenti al 50% ciascuno, mentre le spese di bollo esazione e quietanza sono a carico del conduttore.

11) A tutti gli effetti del presente contratto ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, il conduttore elegge irrevocabilmente domicilio presso l'immobile locato anche se in futuro più non occupasse l'immobile medesimo.

12) L'impianto termico e di raffreddamento è costituito da un impianto con pompa di calore, ai sensi della normativa del D.lgs 195/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura della proprietaria nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.


13) A garanzia di tutte le obbligazioni assunte nel presente atto il conduttore versa euro 1.200, pari a tre mensilità improduttiva di interessi, come deposito cauzionale, che verranno detenute dalla

locatrice con obbligo di restituzione a fine locazione dopo aver verificato il corretto adempimento contrattuale.

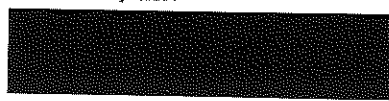
Letto, confermato e sottoscritto

Siena, li 14 marzo 2023

La Locatrice

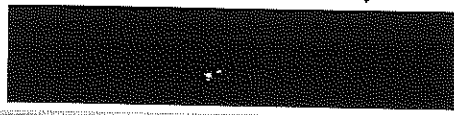


Il Conduttore



Il conduttore riconosce e da atto che l'unità immobiliare locata fa parte di un edificio notificato - ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della legge 1089/1939 sostituito dal D.L.vo 22 gennaio 2004 n.42 - trascritto nel registro particolare e pertanto riconosciuto di interesse storico - artistico. Il conduttore si obbliga a non eseguire alcuna opera anche interna, costituente o meno miglioramento o addizione, senza il preventivo consenso scritto dei locatori e accordo scritto in merito a modalità, oneri e/o indennità relativi ed in mancanza di formale approvazione della competente soprintendenza. Il conduttore si obbliga inoltre a tenere indenne la locatrice da ogni eventuale danno o conseguenza patrimoniale e/o fiscale che potesse risultare dalla violazione di questa clausola o della normativa in materia di tutela delle cose di interesse storico - artistico

Il Conduttore



4