

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

tra la società Organizzazione Progetti e Servizi S.p.a (in sigla "O.P.S" S.p.a.) con sede a 66100 Chieti, Via Padre Ugo Frasca snc (centro direzionale Dama), Partita IVA 01891040691, nella persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Dott. Camillo D'Alessandro nato a Ortona (CH) il 9/05/1976 Cod. Fisc. DLSCLL76E09G141G e residente in Località Valle, n. 26 Arielli (CH) (di seguito, anche il Locatore);

e
Tirolix Srl, sede legale in 39100-Bolzano (BZ), Viale Druso, 287 -Partita IVA, Codice Fiscale 02969850219 ed Iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano nr. BZ-220897, nel presente atto legalmente rappresentata dal Sig. Nademi Mahyar, Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore (di seguito, anche, il Conduttore);

si conviene e si stipula quanto segue:

la società "O.P.S" S.p.A. concede in locazione alla società Tirolix Srl che accetta, una porzione dell'immobile di Sua proprietà sito in 66100 Chieti, via Padre Ugo Frasca snc (int. 8F piano secondo).

L'unità immobiliare di cui è parte la porzione in oggetto è censita al catasto fabbricati del Comune di Chieti come segue:

Foglio 11 – mappale 4187 – sub 47 – zona censuaria 2 – categoria A/10 – cl.1- vani 53,5 rendita catastale € 12.019,24.

La porzione oggetto del presente contratto è identificata con l'interno 8F, come da ripartizione interna nell'allegata planimetria e vengono locati alle seguenti condizioni:

1. Durata.

- 1.1 Ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/1978, la locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/09/2025 al 31/08/2031 e si intenderà tacitamente rinnovata di 6 (sei) in 6 (sei) anni, qualora non venga data disdetta da una delle Parti da comunicarsi con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale, il locatore ha facoltà di negare la rinnovazione del contratto ai sensi dell'art. 28, comma 2, L. 392/1978 per le ragioni e con le modalità previste dall'art. 29 della medesima legge.
- 1.2 Indipendentemente dalla sussistenza di un grave motivo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27, co. 7, L. 392/1978, il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore con preavviso di almeno 6 (sei) mesi a mezzo lettera raccomandata. In tal caso il Conduttore, oltre ai canoni di locazione limitatamente al periodo di preavviso, è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali (tassa di registro) derivanti dalla risoluzione anticipata del contratto di locazione.
- 1.3 Possono costituire grave motivo di risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27, co. 8, L. 392/1978 anche: i) la mancanza, sin dall'origine o per successivo omesso ripristino, di uno dei requisiti dell'immobile e/o dell'intero stabile necessari a garantire la tutela e la salute sui luoghi di lavoro; ii) il mancato rinnovo delle certificazioni attestanti tali condizioni; iii) la mancata consegna da parte del locatore, anche in nome e per conto degli organi del condominio, della documentazione atta ad attestare le suddette condizioni.
- 1.4 In ogni caso costituisce motivo di recesso ai sensi dell'art. 27, co. 8, L. 392/78, il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

2. Canone e oneri accessori.

- 2.1 Il canone di locazione viene pattuito in € 13.920,00 (tredicimilanovecentoventi/00) annui oltre IVA di legge.
- 2.2 Il canone di locazione verrà corrisposto in rate mensili anticipate da versarsi entro il 20° giorno dall'inizio del mese di competenza, ciascuna dell'importo di € 1.160,00 (millecentosessanta/00) oltre IVA di legge, mediante bonifico bancario da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie intestate alla OPS SpA: IT50H0306915505100000000748.
- 2.3 Ai sensi dell'art. 32 L. 392/78 le Parti convengono che il canone di locazione potrà essere aggiornato su base annua, previa tempestiva richiesta da parte del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- 2.4 Ai sensi dell'art. 10, n. 8 del D.P.R. 633/1972, il Locatore manifesta espressamente l'opzione per l'assoggettamento ad IVA del presente contratto.

3. Destinazione.

- 3.1 I locali sono concessi ad uso commerciale per lo svolgimento dell'attività di cui all'oggetto sociale del Conduttore; il Locatore garantisce l'idoneità dei locali all'uso pattuito, anche ai sensi dei punti che seguono.

- 3.2 Il Locatore dichiara di essere a conoscenza che l'attività del Conduttore comporta anche l'accesso del pubblico ai locali oggetto del presente contratto. Il Locatore garantisce che non vi sono impedimenti di legge e/o di regolamento condominiale che limitino tale accesso e facoltà.
- 3.3 In riferimento al punto sopra, qualora il Locatore abbia omissso e/o ritardato la consegna del regolamento condominiale e/o garantito circostanze non corrispondenti al vero, il Locatore stesso terrà indenne il Conduttore da qualsivoglia addebito e/o sanzione sia mosso dagli organi condominiali e/o da Enti Pubblici.
- 3.4 Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.
- 3.5 Il Locatore garantisce che l'immobile, e con esso l'intero stabile, è munito delle certificazioni necessarie al fine di garantire la tutela e la salute sui luoghi di lavoro.
- 3.6 Qualora gli elettricisti incaricati da Tirolix Srl, non dovessero trovare corrispondenze tra l'impianto reale così come trovato e le dichiarazioni di conformità esistenti, dovrà essere redatta da un professionista abilitato una dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico (come previsto dal DM 37/2008). Il costo della verifica, dell'eventuale adeguamento dell'impianto, e la stesura della dichiarazione di rispondenza sarà a carico del locatore mentre il costo dell'adeguamento delle postazioni di lavoro a carico di Tirolix Srl.
- 3.7 Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto è in classe energetica C, e di aver ricevuto dal Locatore copia, conforme all'originale, dell'attestato di certificazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto, registrata il 01/08/2025 alla Regione Abruzzo - Provincia di Chieti al n. 6902225000568908.
- 3.8 La violazione da parte del Locatore degli obblighi di cui al presente punto ("3. Destinazione"), ivi compresa l'insussistenza dei requisiti, dà diritto al Conduttore di rifiutare la sottoscrizione del presente contratto e, in ogni caso, di risolverlo senza ulteriori oneri salvo la dichiarazione scritta di volersi avvalere di tale clausola risolutiva ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

4. Contratti di utenza.

- 4.1 Per quanto concerne l'utenza della luce, verrà installato a totale carico del conduttore, un sub contatore per la contabilizzazione dei consumi che verranno addebitati periodicamente dalla locatrice.
- 4.2 Per quanto concerne le utenze relative al condominio e alla fornitura acqua, i costi verranno addebitati periodicamente dalla locatrice in base ai mq della superficie oggetto di locazione.

5. Sublocazioni e cessione del contratto.

- 5.1 Il Conduttore non può concedere in sublocazione, totale o parziale, ovvero in comodato l'utilizzo dei locali a terzi.
- 5.2 Non è in ogni caso consentita la cessione nemmeno parziale del contratto.
- 5.3 I punti 5.1 e 5.2 non si applicano alle Società controllanti e/o controllate da Tirolix Srl.

6. Stato dell'immobile.

- 6.1 Il Conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato locativo e provvederà a suo carico alla tinteggiatura delle pareti, impegnandosi a restituirlo parimenti al termine della locazione.
- 6.2 Ogni addizione che comporti una modifica strutturale dei locali dovrà essere previamente approvata dal Locatore e sottoposta al condominio se soggetta ad autorizzazione.
- 6.3 Il Conduttore consente al Locatore, per giustificati motivi e previo congruo preavviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.
- 6.4 Il Locatore sarà in ogni caso responsabile di ogni eventuale danno causato al Conduttore e/o a terzi derivante dalle strutture murarie e/o dagli impianti dell'immobile anche ai sensi dell'art. 2051 e ss. cod. civ.

7. Regolamento di condominio.

- 7.1 Fermo restando quanto previsto al punto 3, il Locatore dichiara di aver consegnato al Conduttore il regolamento di condominio cui l'immobile locato appartiene.
- 7.2 Il Conduttore si impegna ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti il regolamento di condominio.

8. Responsabilità.

- 8.1 Il Conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare per fatto e colpa dei propri dipendenti o aventi causa.
- 8.2 Il Conduttore si impegna a stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile – rischio locativo (artt. 1588, 1589 e 1611 del codice civile) e ricorso terzi – con effetto dalla data di decorrenza del presente contratto.

esonero in tal modo il locatore dalle responsabilità per danni che possono derivare a persone e cose ed allo stesso immobile locato per effetto dell'attività svolte.

9. Cauzione.

- 9.1 Il Conduttore consegnerà, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, una fidejussione bancaria "a prima richiesta" a titolo di deposito cauzionale di € 3.480,00 (tremilaquattrocentottanta/) pari a tre mensilità del canone di locazione.
- 9.2 La suddetta fidejussione è concessa a garanzia della buona conservazione dei locali e non potrà in nessun caso essere imputata a canone e/o ad oneri accessori.
- 9.3 Tutti i documenti relativi alla fidejussione di cui la Locatrice sia in possesso verranno restituiti al Conduttore contestualmente alla riconsegna dei locali.

10. Spese e registrazione del contratto.

- 10.1 Il Locatore provvederà alla registrazione del presente contratto presso il competente Ufficio del Registro, impegnandosi a fornire, entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, prova dell'avvenuto adempimento.
- 10.2 Il pagamento dei bolli per la registrazione del contratto e dell'imposta di registro per ogni anno di locazione spetta al Locatore ed al Conduttore in parti uguali; le Parti concordano che tale spesa sia anticipata dal Locatore e rimborsata, per la quota di competenza, dal Conduttore con il pagamento del primo canone locativo utile, previa esibizione di documento attestante l'avvenuto versamento dell'imposta.
- 10.3 Le Parti concordano che eventuali sanzioni e interessi di mora per ritardata registrazione del contratto e/o tardivo pagamento dell'imposta di registro imputabile al Locatore resteranno a carico di quest'ultima. Qualora il Conduttore, in qualità di obbligato, in solido provveda al pagamento dell'imposta di registro e degli eventuali oneri accessori avrà diritto al rimborso del 50% della somma pagata a titolo d'imposta e dell'intero ammontare degli oneri accessori.

11. Norme finali.

- 11.1 Le Parti concordano che qualunque eventuale modifica al presente contratto dovrà essere formalizzata per iscritto ed espressamente sottoscritta da entrambi i contraenti.
- 11.2 Gli oneri relativi all'imposta di registro per le modifiche apportate al presente contratto saranno interamente a carico della parte proponente, salvo diverso accordo.
- 11.3 Le eventuali controversie che dovessero sorgere con riferimento al presente contratto saranno devolute al Foro di Chieti.
- 11.4 Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto le Parti rinviano al Codice Civile, alla Legge 392/78, ed in generale alla normativa vigente in materia.
- 11.5 Il Locatore si impegna a comunicare tempestivamente al Conduttore ogni variazione riguardante i propri dati personali, con particolare riferimento a residenza/domicilio - il cambio di proprietà - il codice IBAN dedicato al pagamento ed infine i dati catastali.
- 11.6 Le Parti, nell'adempimento dei propri obblighi contrattuali e nell'esecuzione delle obbligazioni di cui al Contratto agiranno, ciascuna per quanto di propria competenza, in qualità di autonomi Titolari del trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 679/2016 ("Regolamento"), nonché delle applicabili disposizioni nazionali e/o comunitarie in materia di protezione dei dati personali e dei provvedimenti emanati dal Garante per la Protezione dei Dati Personali ("Garante"). Il Locatore, autonomo Titolare del trattamento, si impegna, per sé e per i propri dipendenti, collaboratori e/o chiunque altro sia autorizzato, a gestire i dati personali di titolarità di Tirolix Srl, raccolti e trattati ai sensi del presente Contratto, nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui al Regolamento e delle ulteriori disposizioni applicabili in materia.

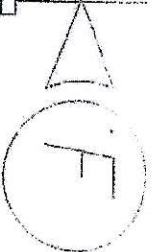
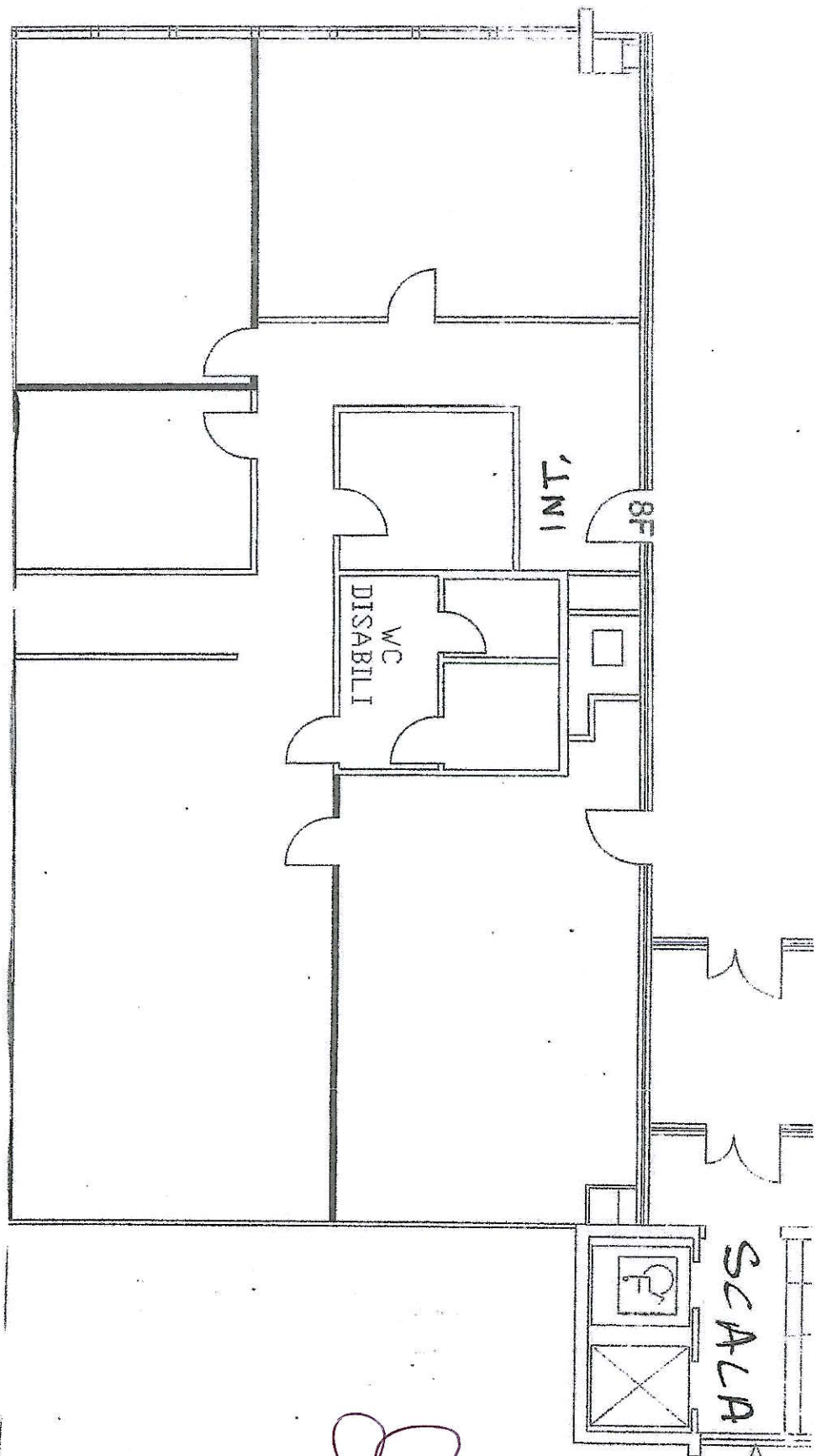
Il Locatore
O.P.S. S.p.A.
L'Amministratore Unico
Dott. Camillo D'Alessandro

Il Conduttore

Le Parti dichiarano che il presente contratto è stato oggetto di trattative e sottoscrivono per espressa accettazione, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., le seguenti clausole e relativi commi: 1-2-3-4-5- 6-7-8-9-10-11.

Il Locatore
O.P.S. S.p.A.
L'Amministratore Unico
Dott. Camillo D'Alessandro

Il Conduttore



Handwritten signature in blue ink.

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

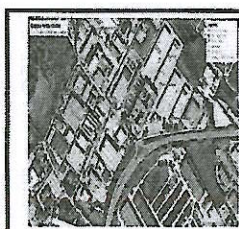
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro :

Dati identificativi



Regione : **Abruzzo**
Comune : **Chieti (CH)**
Cod. Istat : **69022**
Indirizzo : **VIA PADRE UGO FRASCA, SNC**
CAP 66100
Piano : **3 - Interno : 8/A**
Coord. GIS : **Lat : 42.38183 ; Long : 14.1391**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **2004**
Superficie utile riscaldata (m²) : **210.10**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **900.90**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Chieti - C632				Sezione		Foglio	11	Particella	4187
Subalterni	da	47	a	47	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva

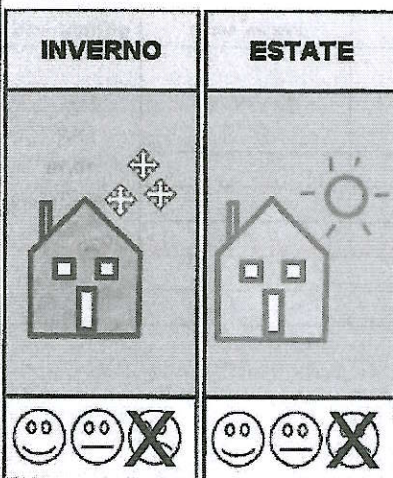
- ☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria

- ☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

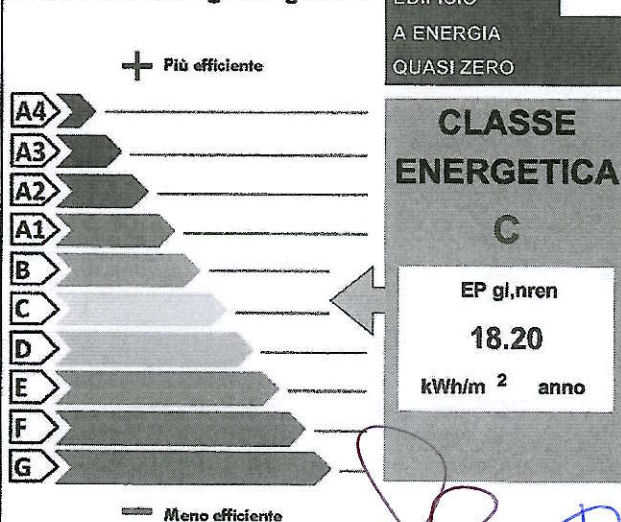
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del
fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (12.77)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
		1961.00	kWh	
☒	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 18.20 kWh/m ² anno
☐	Gas naturale			
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 14.39 kWh/m ² anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 4.29 kg/m ² anno
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Rimozione dell'impianto/i Pompa Di Calore e installazione dei seguenti nuovi impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua	NO	26.0	A1 (10.70)	A1 10.70 (kWh/m ² anno)



REGIONE
ABRUZZO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 6902225000568908

VALIDO FINO AL: 01/08/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	900.90	m ³
S - Superficie disperdente	263.65	m ²
Rapporto S/V	0.29	
EPH,nd	20.60	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.053	-
YIE	0.71	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-acqua	2023	167196	energia elettrica	23.80	0.76 η_H	13.01	14.10
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	HP elettrica aria-acqua	2023	167196	energia elettrica	23.80	0.39 η_W	1.37	4.10
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



REGIONE
ABRUZZO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 69022250005668908

VALIDO FINO AL: 01/08/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Vedi interventi migliorativi

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	☐	Organismo/Società	☐
Nome e Cognome / Denominazione	GIUSEPPE PACE				
Indirizzo	VILLA CONSALVI, 14/B - 66014 - CRECCHIO (CH)				
E-mail	gpace8@gmail.com				
Telefono	3388378940				
Titolo	GEOMETRA				
Ordine / Iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CHIETI N. 1181				
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75				

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 30/07/2025
--	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 01/08/2025



Firma e timbro del tecnico
Firmato digitalmente da
GIUSEPPE PACE

O = Collegio dei Geometri di Chieti
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-PCAGPP66P08A402J
C = IT
Data e ora della firma:
01/08/2025 23:59:53