

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO

ABITATIVO

FRA

La "Edilsud S.p.a.", in persona del legale rapp.te p.t. sig. Domenico Buonomo, con sede in Caserta alla Via Tazzoli n. 1, Partita I.V.A. 00118550615;

- locatrice -

E

L'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Caserta in persona legale rapp.te p.t., con sede in Caserta alla Via Tazzoli n. 1, C. F. 80110570613;

- conduttore -

SI PREMETTE

- Che la "Edilsud S.p.a." è proprietaria dell'appartamento sito in Caserta alla Via Tazzoli n. 1, piano 3, scala "A" interno 7, identificata al N.C.E.U. di Caserta al Fg. 27, Part. 642, Sub 22 Cat. A2 rendita catastale 397,67 e ne garantisce il pieno possesso e la indisturbata disponibilità;

- che detta unità immobiliare attiene ad un edificio appartenente alla classe energetica "G" ed il conduttore, con la sottoscrizione del presente atto, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del certificato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; tuttavia, in applicazione della Legge di conversione del cosiddetto Decreto "Destinazione Italia" del 21.2.2014 n. 9, l'allegazione della

attestazione di prestazione energetica nella fattispecie non è necessaria in quanto essa ha ad oggetto la cessione di una singola unità immobiliare;

- che il conduttore ha visitato più volte detto immobile, trovandolo di proprio gradimento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ben noto ad esso conduttore per averlo in precedenza condotto in locazione;

- che quest'ultimo, avendo consensualmente risolto ogni precedente contratto tra le parti intercorso, ha espresso il desiderio di prendere in locazione detto cespite, libero da persone e vuoto da cose.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si addiviene alla presente convenzione regolata dai seguenti patti e condizioni:

ART. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale di questo atto.

ART. 2

Il locatore "Edilsud S.p.a." concede in locazione per uso diverso da quello abitativo al conduttore, che a sua volta assume in locazione, l'appartamento meglio descritto in premessa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il conduttore dichiara che l'immobile è in buono stato di manutenzione, obbligandosi a restituirlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato.

ART. 3

La locazione avrà durata di anni sei e precisamente dal 1.10.2019 al 1.11.2025 e si intenderà rinnovata per altri sei anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, da recapitarsi almeno 6 mesi prima della scadenza.

ART. 4

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per l'ulteriore rinnovo del contratto a nuove condizioni, oppure per la rinuncia all'ulteriore rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data della cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione, in contratto si rinnoverà tacitamente alla medesime condizioni.

ART. 5

Il conduttore ha la facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno nove mesi prima.

ART. 6

L'immobile dovrà esser destinato esclusivamente ad attività di sede dell'Ente locatario. Per la successione del contratto si

applica l'art. 6 della Legge 27.7.1978 n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 7.4.1988.

ART. 7

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 8

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 6.000,00 (seimila/00) al netto delle spese e delle eventuali imposte per i primi 4 anni, Euro 6.600,00 (seimilaseicento/00) per il 5 anno ed Euro 7.200,00 (settemiladuecento/00) per il sesto anno, che il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente nel domicilio del locatore mediante 12 rate mensili ciascuna di Euro di € 500,00 per i primi 4 anni, 550,00 per il quinto e 600,00 per il sesto anno della locazione.

Il pagamento delle pigioni deve esser anticipato e deve avvenire entro e non oltre i primi cinque giorni di ogni mese.

Il canone, a far data dal 1.10.2020, sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dell'ISTAT, ovvero ove vietato dalla legislazione in materia vigente, nella misura massima comunque non inferiore al 75%.

Le parti sin d'oggi pattuiscono espressamente che in caso di rinnovo, anche tacito, del presente contratto allo scadere del

sesto anno di locazione, il canone annuo sarà di Euro 7.800,00 (settemilaottocento/00) annuali al netto delle spese e delle eventuali imposte, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate uguali anticipate di Euro 650,00 ciascuna il primo giorno di ogni mese. Tale canone sarà aggiornato, a decorrere dal sesto anno della locazione, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dell'ISTAT, ovvero ove vietato dalla legislazione in materia vigente, nella misura massima comunque non inferiore al 75%.

A tale quantificazione progressiva del canone si è pervenuti di comune accordo delle parti, tenendo conto in particolare delle condizioni attuali dell'immobile, che necessita di alcune migliorie di cui si farà carico lo stesso conduttore.

ART. 9

Sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali: tra esse quelle di relative all'eventuale servizio di portierato ove ripristinato, e di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, delle linee telefoniche, del gas, dello smaltimento e trasporto dei rifiuti, del riscaldamento e dello spurgo dei pozzi, nonché le forniture per altri servizi comuni. Sono altresì a carico del conduttore, oltre alla riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile ed a quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile stesso, tutte le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento agli impianti igienico-

sanitari, idrici ed elettrici di pertinenza esclusiva dell'immobile locato.

ART. 10

Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà esser sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche se parziale o relativo ad una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari o superiore ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore. Gli eventuali canoni od oneri non corrisposti tempestivamente verranno gravati dagli interessi di mora nella misura di cui al D. Lgs. 231/2002 ovvero, in via subordinata, nella misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto praticato dalla Banca d'Italia e maggiorati - ove non vietato dalla legislazione vigente - di cinque punti.

ART. 11

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore od alle persone da lui delegate, previo avviso scritto contenente anche l'indicazione dell'orario, da recapitare almeno 2 giorni lavorativi prima della visita presso il domicilio dello stesso conduttore.

ART. 12

Il conduttore, come anticipato in premessa, dichiara di aver visitato più volte il locale oggetto del presente contratto, anche accompagnato ed assistito da tecnici di propria fiducia, e di

averlo trovato adatto all'uso convenuto e - così - dichiara di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento del medesimo custode ed assumendosi ogni responsabilità sia verso il locatore che verso i terzi, per eventuali abusi o trascuratezze nell'uso dell'immobile locato, suoi accessori ed eventuali pertinenze. Per questi motivi, il locatore è esonerato, ad ogni effetto e conseguenza, dalla responsabilità di cui all'art. 1578 C.C.. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o da terzi.

ART. 13

Il conduttore dichiara di aver preso conoscenza del Regolamento Condominiale, accusando ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, e si impegna a rispettarne tutte le norme, così come pure si impegna ad osservare le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini. È in ogni caso vietato al conduttore ed agli altri abitanti a qualsiasi titolo l'immobile, di compiere atti e tenere comportamenti che possano ledere l'onore e/o la dignità o comunque recare in qualsiasi modo molestia agli altri inquilini dello stabile. Il conduttore si obbliga altresì a non depositare nel locale materiali infiammabili, pericolosi o comunque nocivi alla salute degli occupanti il fabbricato e/o vicini, ed a non arrecare ad essi molestia e/o turbamenti.

ART. 14

Il conduttore è autorizzato ad eseguire le migliorie necessarie rispetto all'uso pattuito: a mero titolo esemplificativo, rinnovare la pavimentazione, l'impianto elettrico, impianto audio-visivo, riscaldamento e condizionamento. Tali lavori dovranno esser eseguiti a cure e spese del conduttore, da parte di personale specializzato, a regola d'arte ed in conformità della legislazione vigente.

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, senza il preventivo consenso scritto del locatore; tutto quanto venisse fatto, con o senza il preventivo consenso scritto, rimarrà comunque a beneficio del locatore, senza alcun compenso. Ad ogni buon conto, anche nel caso di autorizzazione e su espressa richiesta del locatore, il conduttore si impegna a ripristinare, a proprie cure e spese, lo *status quo ante* al momento del rilascio dell'immobile.

Tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 C. C. sono a carico di parte conduttrice, che dovrà provvedervi tempestivamente. In difetto, sarà facoltà del locatore effettuare o far effettuare le dette riparazioni con diritto al ristoro delle spese all'uopo sostenute entro dieci giorni dalla relativa richiesta scritta.

ART. 15

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per eventuali danni diretti ed indiretti da

interruzioni incolpevoli dei servizi.

ART. 16

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume, il conduttore si impegna a stipulare contratto di fideiussione bancaria in favore della locatrice ai sensi degli artt. 1936 e ss. del Codice Civile; Tale contratto avrà la stessa durata del contratto.

ART. 17

Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

ART. 18

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o stipulare un nuovo contratto di affitto avente ad oggetto la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare due volte alla settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi, con le modalità di cui all'art. 11.

ART. 19

Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, né ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

ART. 20

Le spese e gli altri oneri di bollo e di registrazione per il presente

contratto, e per le ricevute conseguenti, sono divise in parti uguali..

ART. 21

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge il domicilio nei locali a lui locati e, ove non gli occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART. 22

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può esser provata se non mediante atto scritto.

ART. 23

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Legge 31.12.1996 n. 675).

ART. 24

Per quanto non previsto del presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile o comunque alle norme vigenti.

Napoli, Caserta 24/8/2019

il Locatore

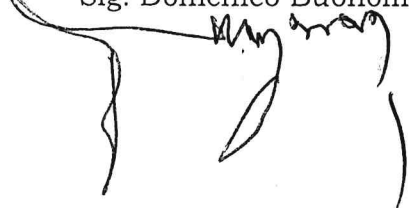
il Conduttore

"Edilsud Sp.a."

L'Ordine dei Dottori Agronomi

Sig. Domenico Buonomo

e dei Dottori Forestali di Caserta



PRESIDENTE




Si approvano espressamente tutte le clausole del presente contratto. Specificamente, ex art. 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti approvano i patti di cui ai punti 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 24.

Napoli, Caserta 24/9/2019

il Locatore

il Conduttore

"Edilsud Sp.a."

L'Ordine dei Dottori Agronomi

Sig. Domenico Buonomo e dei Dottori Forestali di Caserta



Il PRESIDENTE

