CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO diverso dall'abitazione

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge:

Tra il Signor [redacted] e nato a [redacted] e residente in [redacted] (NA) alla Via [redacted] – c.a.p. 80046 **C.F.** [redacted]

(di seguito denominato **Locatore**) ;

CONCEDE IN LOCAZIONE

All'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Napoli con sede legale in Napoli alla Via G.Porzio,4 Centro Direzionale c.a.p 80143 Napoli (NA) con C.F **80093020636** in persona del suo Presidente il Dott. Giuseppe Ceparano nato a [redacted] il [redacted] residente alla [redacted] c.a.p [redacted] - C.F. [redacted]

(di seguito denominato **Conduttore**) ;

si conviene e si stipula quanto segue:

il Signor [redacted] in qualità di proprietario e locatore, concede in locazione **All'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Napoli** in qualità di conduttore che accetta, l'immobile sito in Napoli al Centro Direzionale alla Via G. Porzio, 4 isola A7 piano 5° scala B interno 20/20B composto da doppio ingresso, 4,5vani e doppio servizio ~ come si evince nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. VIC foglio 9, part 119 sub 102 cat. A/10, R.C. €. 2.289,20 e di classe energetica G come si evince nella certificazione APE che il Locatore rilascia alla sottoscrizione del contratto di locazione

alle seguenti condizioni :

1. **Durata – Recesso – Rinnovo -**

1.1 La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/07/2019 al 30/06/2025 e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di anni 6 (sei) qualora non venga data disdetta da parte della parte Conduttrice da comunicarsi con preavviso di almeno sei mesi prima della scadenza.

1.2 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27, comma 7, L. 392/1978, la parte Conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore con preavviso di almeno 6 (sei) mesi a mezzo lettera raccomandata A.R..

1.3 In tal caso la parte Conduttrice, 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.

2. **Canone - oneri accessori - I.S.T.A.T. Ritardato pagamento**

2.1 Il canone di locazione viene pattuito in **€ 12.000,00** (dodicimila/00) annui, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di **€ 1.000,00** (mille/00) cadauna.

2.2 Gli oneri accessori, quali condominiali che comprendono il portierato diurno, pulizia dell'edificio escluso gli uffici privati, ricevimento e smistamento postale, riscaldamento e condizionamento centralizzato e quota fissa di erogazione idrica a tutt'oggi sono pari ad **€.267,25** (duecentoses-santasette/25) mensili; mentre quelli consortili della ge.se.ce.di. che comprendono vigilanza 24h, di tutto il C.D.Napoli, ed aree private che a tutt'oggi sono pari ad **€ 33,00** (trentatre/00) mensili salvo conguaglio di fine anno sulla base del bilancio consuntivo relativo all'esercizio condominiale e relativo piano di riparto da consegnarsi alla parte Conduttrice. Detti oneri verranno corrisposti mensilmente ed unitamente al canone della locazione mediante bonifico bancario intestato al Signor Nocerino Salvatore da effettuarsi alle seguenti coordinate IBAN **IT11A0200832974001288667583** presso Banca Unicredit.

2.3 Ai sensi dell'art. 32 L. 392/78 le Parti convengono che il canone di locazione a partire dal 2° anno dovrà essere aggiornato nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con comunicazione da parte del locatore al conduttore

2.4 Salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 392/78, il mancato pagamento di una rata del canone decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori (condominiali e consortili) quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto a danno e spese della parte conduttrice.

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
[redacted]
0 1 19 010901 105 2

MARCA DA BOLLO
[redacted]
0 1 19 010901 104 2
[redacted]

3. **Destinazione D'uso**

3.1 Il locatore garantisce che l'immobile possiede idonea destinazione urbanistica, corredo impiantistico elettrico e impianto idrico igienico-sanitario e di categoria catastale A/10. Resta comunque inteso che qualora, ivi compresi i provvedimenti delle competenti autorità, vengano meno per fatti non imputabili al conduttore in tutto o in parte l'idoneità, utilizzabilità e agibilità, per l'attività del conduttore, sarà facoltà del conduttore risolvere ipso jure il presente contratto.Il conduttore dichiara che l'immobile non sarà utilizzato per attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, essendo l'immobile di categoria catastale A/10 (USO UFFICIO e non locale commerciale) e senza avviamento a favore del conduttore stesso.

4. **Contratti di utenza e pagamento della Tari (smaltimento rifiuti solidi ed urbani)**

4.1 Per quanto concerne le utenze di fornitura elettrica, tari e telefonia, che risultino necessarie allo svolgimento dell'attività da parte della parte Conduttrice, quest'ultimo provvederà a far doman-da di allacciamento a proprio nome.

4.2 Le spese di cui al punto precedente saranno a carico della parte Conduttrice.

5. **Sublocazioni e cessione del contratto.**

5.1 La parte Conduttrice non può concedere in sublocazione, totale o parziale, ovvero in comodato l'utilizzo dei locali a terzi. Il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di modifica dell'uso per il quale l'immobile viene locato, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti da parte del locatore per l'irregolare comportamento da parte della parte conduttrice.

6. **Stato dell'immobile.**

6.1 La parte Conduttrice riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato locativo, e di restituirlo con gli stessi parimenti al termine della locazione. E' a carico della parte Conduttrice la manutenzione ordinaria dell'immobile locato.

6.2 Ogni addizione che comporti una modifica strutturale dei locali dovrà essere previamente approvata dal Locatore fatto salvo quella specificamente approvata dallo stesso che consiste nell'abolizione della pannellatura centrale tra i 2 vani a sinistra dell'ingresso contrassegnato con il numero 20 B, ed il montaggio della stessa pannellatura posizionandola al centro del vano a destra rispetto all'ingresso, contrassegnato con il numero 20.

6.3 Le spese delle eventuali addizioni e/o modifiche sono interamente a carico della parte Conduttrice.

6.4 Alla cessazione del rapporto per qualsiasi motivo, le eventuali addizioni e/o modifiche effettuate dal conduttore saranno ripristinate secondo l'originale stato dei luoghi.

6.5 Alla cessazione del rapporto per qualsiasi motivo, le eventuali addizioni e/o modifiche non rimovibili dall'unità immobiliare locata e che siano state debitamente autorizzate dal Locatore, saranno ritenute all'unità immobiliare locata senza alcun obbligo di indennizzo o di corresponsione di somme da parte del Locatore.

6.6 La parte Conduttrice consente al Locatore, per giustificati motivi e previo congruo preavviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

7. **Responsabilità e Comunicazioni**

7.1 La parte Conduttrice esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare per fatto e colpa dei propri dipendenti o aventi causa.

7.2 Per qualsiasi comunicazione il locatore indica la seguente mail: [redacted]; [redacted];
Per il conduttore: agronominapoli@giumail.com; protocollo.odaf.napoli@conafpec.it;

8. **Deposito Cauzionale**

8.1 A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto la parte Conduttrice corrisponde con bonifico bancario effettuato alla data del 21/05/2019 con il numero di cro ID:06230414131139064899999340 09IT la somma a titolo di deposito cauzionale pari all'importo di due mensilità di **€ 2000,00** (duemila/00) valevole per l'intero periodo contrattuale e per gli eventuali rinnovi del presente contratto. Al rilascio dell'immobile da parte da parte del Conduttore, il Locatore, decorsi trenta giorni dall'avvenuta consegna e dopo eventuale perizia sullo stato dell'immobile, sarà tenuto a riconsegnare alla parte conduttrice la somma del deposito cauzionale e detraendo da essa la somma per eventuali danni arrecati all'immobile o somme insolute per consumi di fornitura usufruita, ed oneri condominiali e consortili.

Municipale I di Napoli

9. Spese e registrazione del contratto.

Le spese di registrazione relative al presente contratto, le sue eventuali rinnovazioni, sono ripartite in misura uguale tra le parti, fatta eccezione delle spese di bollo che sono a carico della conduttrice.
La registrazione del presente contratto avverrà a cura del locatore

10. Domicilio della Conduttrice

La parte Conduttrice elegge il proprio domicilio nei locali presi in conduzione, e se da esso non sono più detenuti, presso la portineria dello stabile o presso la segreteria del Comune di Napoli Palazzo San Giacomo

Napoli 21/05/ 2019

Il Locatore
[redacted]

Il Conduttore
Ordine dei dottori Agronomi e dei
Dottori Forestali della Provincia di Napoli
Dott. Giuseppe Ceparano

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI * NAPOLI

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: 1-2-5-6-7-8-10.

Napoli 21/05/2019

Il Locatore
[redacted]

Il Conduttore
Ordine dei dottori Agronomi e dei
Dottori Forestali della Provincia di Napoli
Dott. Giuseppe Ceparano

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI * NAPOLI

Agenzia Entrate Ufficio Territoriale Napoli

Agenzia Entrate
REGISTRATO AL N. 7829/3T
MOD. 71 M addì 23/05/2019 Data versam. 22/05/2019
TOTALE VERSATO € 240,00
IL DIRETTORE
Ufficio Territoriale di Napoli I - Direzione Provinciale di Napoli