

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE



Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare ed avente ogni valore di legge,

TRA

- Arch. **Sarlo Antonella Blandina**, nata a **Reggio Calabria**, il **02.01.1962**, C.F.: **SRLNNL62A42H224X**, residente in Reggio Calabria, alla Via Spanò Bolani, n. 1, n.q. di Proprietaria, da ora in avanti indicata anche come **Locatore**,

E

- l'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria** – Ente Pubblico non Economico – rappresentato, *ope legis*, dal suo Presidente Ing. Domenico Condelli, nato a Locri (RC) il 09/10/1979 e residente in Reggio Calabria alla Via Vallelunga n°202 CAP 89135 C.F.: 80008910806 in seguito denominato **Conduttore**,

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art 1) Il Locatore, con il presente contratto, concede in locazione al **Conduttore**, che accetta, due unità immobiliari contigue - interno 9 e interno 12 - di sua piena ed esclusiva proprietà, da adibire ad uso di sede dell'Ordine. Le due unità immobiliari sono ubicate in **Reggio Calabria alla Via Tommaso Campanella 38/A, al piano secondo** (terzo f.t. rispetto alla Via T. Campanella) e identificate come segue:

- interno 9 di mq. 126 con ingresso dalla scala "A", censito in catasto fabbricati al **Foglio 127 Sezione RC – Particella 42- sub 9 - Cat. A/10 – Cl 2, vani 6, rendita € 1.859,24;**
- interno 12 di mq. 135 con ingresso dalla scala "B", censito in catasto fabbricati al **Foglio 127 Sezione RC – Particella 42 - sub 12 -Cat. A/10 – Cl 2, vani 7,5, rendita € 2.324,06.**

Il **Conduttore** dichiara di eleggere domicilio presso i locali che vengono concessi in locazione, anche ai fini e per gli effetti di qualsiasi comunicazione e notifica. Gli appartamenti oggetto di locazione sono quelli rappresentati nella planimetria che le Parti si consegnano reciprocamente controfirmate per accettazione di conformità.

Art.2) La locazione avrà la durata di anni **6 (sei)** con inizio **dal 01/02/2020 fino 01/02/2026** Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di altri 6 (sei) anni così come previsto dall'art. 28 L.392/78, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della scadenza del termine finale predetto o di ciascuno dei successivi rinnovi, nel rispetto, comunque, di tutta la normativa vigente. Il canone di locazione viene pattuito di comune accordo tra le parti rispettivamente:

- in € 9.000,00 (novemila/00) annui per il sub 9;
- in € 10.200,00 (diecimiladuecento/00) annui, per il sub 12;

da pagarsi con unico bonifico al **Locatore** in **12 rate mensili di € 1.600,00** (milleseicento/00), scadenti il quinto giorno di ogni mese, tramite bonifico bancario a favore del **Locatore** il quale comunicherà a parte, il codice IBAN per il relativo bonifico da parte del **Conduttore**.

Tenuto conto del periodo di tempo occorrente per eseguire alcuni lavori aggiuntivi richiesti dal Conduttore per opere di migliore funzionalizzazione ed abbellimento della sede, lavori a parte concordati, si stabilisce espressamente che l'accesso al conduttore limitatamente all'interno 12 sarà concesso già a partire dal 15 novembre 2019, assumendosi lo stesso ogni responsabilità che dovesse derivargli da atti imputabili a sua acclarata responsabilità.

Art. 3) Le parti convengono che il canone di locazione, ai sensi della Legge 5 aprile 1985 n.118, verrà aggiornato annualmente ed automaticamente, senza obbligo di richiesta da parte del **Locatore**, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

Art. 4) È facoltà del **Conduttore** recedere dal presente contratto per qualsiasi motivo, anche ai sensi dell'art. 27 della L.392/78 con preavviso di mesi sei.

[Handwritten signatures]

Art. 5) Quale deposito cauzionale per tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, salvo quella relativa al regolare pagamento del canone e relativi oneri accessori di cui si dirà al punto seguente, il **Conduttore** presta al **Locatore** garanzia mediante versamento di una somma pari ad € 4.800,00 (quattromilaottocento/00 euro), pari a 3 mensilità di canone, non rivalutabile e non imputabile in conto canone. Il **Locatore** consentirà lo svincolo della suddetta somma a riconsegna avvenuta dell'immobile e dopo che il **Locatore** stesso avrà accertato l'insussistenza di qualsiasi danno o inadempimento. Fatto salvo il diritto del **Conduttore** al maggior risarcimento qualora il danno o l'inadempimento eccedesse l'importo cauzionale versato. La firma del **Locatore** apposta in calce al presente contratto è quietanza per l'importo cauzionale.

Art. 6) Sono a carico del **Conduttore** le spese relative ai servizi di pulizia delle scale e delle parti comuni del fabbricato, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli ascensori, al servizio di portineria e a tutti gli altri servizi comuni in base alle tabelle millesimali del fabbricato. Tali spese condominiali saranno corrisposte direttamente all'amministratore di condominio secondo il riparto di previsione, salvo documentato conguaglio di fine anno.

Art. 7) Il mancato pagamento nel termine concordato della rata mensile di canone e degli oneri accessori, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali determinerà la risoluzione *ipso iure* del contratto per fatto e colpa del **Conduttore**, con conseguente risarcimento dei danni. Nessuna azione potrà essere intentata dal **Conduttore** moroso.

Art. 8) Il **Conduttore** dichiara di avere attentamente esaminato i locali affittatogli, di trovarli in buone condizioni generali e si impegna a restituirli nelle stesse condizioni di utilizzabilità al termine della locazione. Il **Locatore** si impegna, come dichiarato nell'offerta di locazione inviata all'Ordine degli Ingegneri in data 24 agosto 2019 a effettuare a sue spese i lavori di abbattimento di 2 tramezzi per la realizzazione di un unico ambiente da destinarsi a sala riunioni di circa 65 mq ed indicate nella planimetria allegata. Il **Conduttore** può effettuare lavori a propria cura e spese per opere di migliore funzionalizzazione ed abbellimento della sede previa autorizzazione scritta del **Locatore**.

Art. 9) I locali si concedono per il solo uso di sede dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con divieto di sub-locazione e cessione, anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978 il **Conduttore** dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

Art. 10) Il **Locatore** dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità. Il **Locatore** si impegna altresì a consegnare a parte al **Conduttore** copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) delle suddette unità immobiliari.

Art. 11) Il **Conduttore** si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui si trovavano alla consegna, fatta salva la normale usura e le modifiche concordate che si intenderanno acquisite dal **Locatore**. È fatto divieto al **Conduttore**, senza il preventivo consenso scritto del **Locatore**, di fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti. Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., sono a carico del **Conduttore**, così come ogni altra riguardante gli impianti e i servizi. Il **Locatore** si sostituirà al **Conduttore**, qualora questi non vi provveda tempestivamente e il relativo costo dovrà essere ad esso rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Il **Conduttore** è direttamente responsabile verso il **Locatore** e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il **Locatore** potrà eseguire riparazioni, anche se non rivestono carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al **Conduttore**, ma contenendo al minimo il disagio conseguente alle attività degli ambienti, anche se questi per effetto di esse subiscano incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del codice civile, purché siano concordati preventivamente con il **Conduttore**, almeno 10 giorni prima, i tempi complessivi e le modalità dell'intervento *de quo*.

Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzate dal **Locatore**, in forma scritta, resteranno acquisite alle unità immobiliari senza che sia dovuto al **Conduttore** alcun compenso e/o rimborso, salvo patti contrari risultanti per iscritto. Restano, comunque, escluse dall'acquisizione le migliorie o addizioni facilmente asportabili, perché rimovibili senza alcun danno alle parti fisse e alle strutture dell'immobile.

Il **Conduttore** esonera espressamente il **Locatore** da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto o omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

Il **Conduttore** si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi dipendenti il Regolamento interno dello stabile e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

AP

Art. 12) Il **Conduttore** esonera il **Locatore** da ogni responsabilità per l'ipotesi che, per fatto delle competenti autorità o di terzi, venisse inibito l'uso contrattualmente previsto, salva l'ipotesi che la questione riguardi gli immobili come struttura, nel qual caso le parti rivedranno i patti e le condizioni di contratto in considerazione della questione sopravvenuta e della sua incidenza sul godimento degli immobili da parte del **Conduttore**. Il **Locatore** è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 13) Durante la locazione, il **Locatore** o i suoi incaricati potranno visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso, per la verifica degli impianti e/o per l'attuazione dei necessari interventi di manutenzione. In caso di messa in vendita dell'immobile, il **Conduttore** non potrà in nessun caso e per nessun motivo vantare diritti di prelazione all'acquisto degli immobili nonché, in prossimità di fine locazione, dovranno essere consentite visite almeno due volte la settimana in orario d'ufficio in giorni da stabilire.

Art. 14) Alla data di cessazione del contratto, i locali dovranno essere riconsegnati puntualmente e personalmente al **Locatore** od a persona da quest'ultimo espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il **Conduttore** dovrà pagare al **Locatore** un'indennità per occupazione senza titolo pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto.

Art. 15) L'inadempimento da parte del **Conduttore** di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.

Art. 16) Sono a carico del **Conduttore** l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. Le spese di registrazione, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%.

Art. 17) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia di locazione non abitativa, nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione ad uso commerciale.

Art. 18) Per qualsiasi controversia derivante dal presente contratto, le parti indicano fin da ora, di comune accordo, come unico Foro competente, quello di Reggio Calabria.

Art. 19) A norma di Legge 675/96, il **Conduttore** autorizza il **Locatore** a comunicare a terzi i suoi dati personali, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Art. 20) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del **Locatore**.

Letto, confermato e sottoscritto.

Reggio Calabria li 11.11.2019



Il Locatore
Antonio Pfo

Il Conduttore
Domenico Calio

X



0 2 DIC. 2019
5356
384.00
IL DIRETTORE

IL DELEGATO ALLA FIRMA (**)
Assistente Tributario
(Danilo Calio)