

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge tra:

Il Signor Domenico Viola nato a Torre Annunziata (Na) il 18/11/1932 residente alla Via Gambardella, 126 codice fiscale VLIDNC32S18L245J, usufruttuario degli immobili in appresso descritti:

siti in Napoli Centro Direzionale alla Via G. Porzio, 4 – isola E/1 piano 5° int.41 e 42 della scala unica, come riportato al N.C.E.U. di Napoli al foglio 7 sezione Vicaria particella 199 sub 57 R.C. € 3.815,33 di categoria catastale A10 e di classe energetica G come da certificazione energetica che il locatore rilascia al conduttore entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto come da nuova normativa di legge.

Posto auto contrassegnato con il n 37 ubicato a Q. tà 5.00 del garage condominiale dello stabile come riportato al N.C.E.U. di Napoli al foglio 7 sezione Vicaria particella 199 sub 160 R.C. €. 57,02 di categoria catastale C6.

Posto auto contrassegnato con il n 38 ubicato a Q. tà 5.00 del garage condominiale dello stabile come riportato al N.C.E.U. di Napoli al foglio 7 sezione Vicaria particella 199 sub 161 R.C. €. 57,02 di categoria catastale C6.

(d'ora in poi per brevità definito **“locatore”**)

concede in locazione

alla Società Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle, Materie Concianti Srl con sede legale in Napoli, c.a.p.80143 – P.IVA /Cod. Fiscale:07936981211 in persona del Legale rappresentante p. t., dott. Paolo Gurisatti, nato a Vicenza il 27 novembre 1954, codice fiscale GRSPLA54S27L840Q, come si evince nel certificato camerale rilasciato a parte al locatore;

(d'ora in poi per brevità definita **“conduttrice/conduttore”**)

le porzioni immobiliari descritte in premessa. I locali vengono consegnati dal locatore nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, noti ed accettati dal conduttore, corredati di impianto di riscaldamento e condizionamento ed acqua condominiale.

1. USO

La locazione è convenuta ad uso ufficio in tal senso:

Il locatore garantisce che le unità immobiliari possiedono idonea destinazione urbanistica, corredo impiantistico elettrico idrico-sanitari 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 della stessa, risolvere ipso jure il presente contratto. Il conduttore dichiara che le unità immobiliari non saranno utilizzate per le attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, essendo l'immobile di categoria catastale A/10 (USO UFFICIO e non locale commerciale).

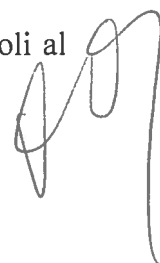
2. DURATA

La presente locazione ha durata di mesi sei e precisamente dal 01/12/2017 al 31/05/2018, trattandosi di locazione transitoria espressamente richiesta dal conduttore ai sensi dell'art. 27, comma 5 della legge 392/78, in quanto l'Assemblea dei soci in data 13 novembre 2017 ha deliberato l'istituzione di una sede secondaria destinata a ospitare le attività della SSIP srl ivi compresi gli uffici amministrativi che sarà pronta non prima della scadenza del presente contratto.

3. CANONE

Il canone mensile di locazione è convenuto in **Euro 1.800,00 (milleottocento/00)** da pagarsi il giorno 4 di ciascun mese, comprensivo dei due posti auto, oltre gli oneri condominiali e consortili della Ge.Se.Ce.Di., per un importo di **€:462,00 (quattrocento sessantadue/00)**, come meglio specificato nell'art.5 del presente contratto, che si aggiungono al canone di locazione.

I pagamenti del canone della locazione e degli oneri condominiali e consortili della Ge.Se.Ce.Di. saranno corrisposti entro il giorno 4 (quattro) di ogni mese a mezzo bonifico bancario intestato al Signor Domenico Viola presso il banco di Napoli al Corso Umberto **IBAN IT91T101040290000066000440**.



4. RITARDATO PAGAMENTO

In caso di ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori, decorsi 60 (sessanta) giorni dalla scadenza, saranno dovuti dalla conduttrice gli interessi legali di mora nella misura consentita dalla legge, salvo il diritto del locatore alla risoluzione del presente contratto.

5. ONERI ACCESSORI

Il conduttore è tenuto a rimborsare al locatore, gli oneri accessori specificati in spese condominiali e consortili nella misura ivi prevista e sulla base del piano di riparto in proporzione alle aree locate. Tali spese condominiali e consortili sono a tutt'oggi pari ad **€462.00 (quattrocento sessantadue/00)** mensili salvo l'eventuale conguaglio di fine locazione. Esse dovranno essere corrisposte direttamente ed unitamente al canone della locazione mensile al locatore.

6. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore rilascerà una cauzione a titolo di deposito pari all'importo di due mensilità di fitto di € 3.600,00 (tremilaseicento/00) valevole per l'intero periodo contrattuale e per gli eventuali rinnovi del presente contratto. Al rilascio dell'immobile da parte del conduttore, il locatore decorsi trenta giorni e dopo eventuale perizia di riconsegna dell'immobile, sarà tenuto a riconsegnare alla conduttrice la somma del deposito cauzionale, detraendo da essa la somma per eventuali danni arrecati all'immobile o somme insolute per consumi quali energia elettrica, tari.

7. STATO DELL'IMMOBILE E RIPARAZIONI

7.1. L'immobile viene consegnato alla sottoscrizione del presente contratto secondo le condizioni impiantistiche esistenti note al conduttore e con l'impianto di riscaldamento e condizionamento centralizzato perfettamente funzionante come dichiara il locatore. Resta espressamente pattuito che eventuali adeguamenti e trasformazioni di qualsiasi natura che nel corso della locazione possano divenire necessari a rendere conforme l'immobile alle previsioni della normativa vigente in relazione alla sua utilizzazione, anche a

seguito di ingiunzioni della pubblica autorità, saranno a spesa e a cura del conduttore.

7.2. È ad esclusiva cura e spese della conduttrice munirsi delle eventuali autorizzazioni delle competenti autorità inerenti all'esercizio dell'attività sopra dichiarata, esonerando il locatore da ogni attività ed onere in proposito.

7.3. Resta espressamente pattuito che ogni realizzazione, sostituzione e adeguamento sia dal punto di vista igienico sia da quello delle normative per impianti per lo svolgimento dell'attività del conduttore faranno carico allo stesso conduttore purché non siano dovute da vetustà o si tratti di spese di straordinaria manutenzione. Resta espressamente inteso che qualsiasi miglioria o intervento sull'immobile effettuati dal conduttore, anche se autorizzati dal locatore, rimarranno gratuitamente acquisiti dal locatore al termine della locazione.

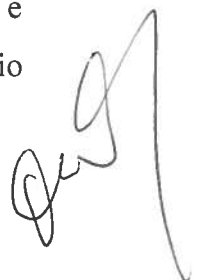
7.4. Anche in deroga degli art.1576 e 1609 c.c. sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione e tutte le opere che dovessero rendersi necessarie per lo svolgimento dell'attività anche a seguito di cambiamenti di normative, sempre che non si tratti di spese di straordinaria manutenzione.

7.5. Restano a carico del locatore le spese derivanti da eventi di forza maggiore e quelle di straordinaria manutenzione e riparazione, purché non siano imputabili a cattivo uso dell'immobile locato da parte della conduttrice o a negligenza da parte di quest'ultima.

7.6. Il locatore è autorizzato ad effettuare visite periodiche per verificare il discreto stato di manutenzione ordinaria a cura e carico del conduttore, previo accordo telefonico.

8. CONSERVAZIONE DEL BENE

Il conduttore è costituito custode delle unità immobiliari locate, deve mantenerle e riconsegnarle al termine della locazione in discreto stato locativo, salvo l'ordinario



deperimento d'uso connesso all'utilizzo dei locali e degli impianti e ad una regolare manutenzione ordinaria.

9. RESPONSABILITA' PER DANNI

Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per danno che possa derivare, anche a terzi, dall'esercizio di attività da parte del conduttore nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

10. SUBLOCAZIONE O CESSIONE

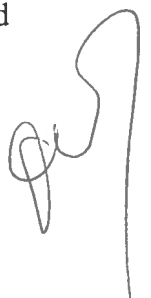
È vietata la sublocazione in parte o in toto delle superfici affittate, salvo a società controllate, collegate, partecipate o facenti parte del gruppo del conduttore regolate da rapporti di contratto di lavoro.

11. FURTO

Alla sicurezza della cosa locata deve provvedere direttamente il conduttore. In caso di furto tentato o consumato, il locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità anche quando il furto stesso sia stato reso possibile e agevolato da mancanza o negligenza, anche grave dei dipendenti o di terzi in genere.

12. STATO LOCATIVO

Il conduttore è autorizzato, successivamente alla consegna, ad eseguire a propria cura e spese le opere di adattamento dell'unità immobiliare locata necessarie e/o opportune per l'espletamento della propria attività, previo richiesta, corredata da progetto, di autorizzazione per l'esecuzione delle stesse e si obbliga al momento del rilascio a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente alle progettate modifiche. Tali modifiche dovranno comunque essere autorizzate per iscritto dal locatore. In tali ipotesi la conduttrice si impegna a consegnare e sua cura e spese, entro 30 giorni dalla realizzazione al locatore la copia della certificazione degli impianti installati ai sensi della legge 46/90. Tutti gli oneri per l'esecuzione delle modifiche, compresi quelli di progettazione e della Direzione Lavori, saranno a totale ed esclusivo carico della conduttrice.



13. SPESE DI CONTRATTO

Le spese di bollo e di quietanza sono a carico della conduttrice, ad eccezione dell'imposta di registro e di agenzia per il disbrigo pratiche che saranno ripartite in misura uguale tra le parti. La registrazione del presente contratto avverrà a cura del locatore.

14. RINVIO

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia di contratti di locazione.

15. CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente contratto valgono le norme di legge in materia di contratti di locazione.

16. ELEZIONE DEL DOMICILIO DELLA CONDUTTRICE

La conduttrice elegge il proprio domicilio nei locali presi in conduzione, e se da esso non sono più detenuti, presso la portineria dello stabile e presso la segreteria del Comune dei Napoli.

Napoli,

Il Locatore

Viola Domenico



Il Presidente del CDA

Dot. Paolo Gurisatti

GURISATTI PAC
2017.11.21 08:58 08

CN=GURISATTI PAOLO
C=IT
O=NON PRESENTE
2.5.4.4=GURISATTI

RSA/2048 bits