

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

La sig.ra Petruzziello Liliana, nata a Benevento il 26/02/1948 residente in Ventimiglia (IM) alla via Roma n. 64, codice fiscale PTR LLN 48B66 A783Y, di seguito denominata "locatrice"

E

L' Ordine Professioni Infermieristiche di Avellino con codice fiscale 92010150644 in persona del Presidente pro - tempore sig. Cusano Rocco, nato ad Avellino il 15/10/1966 residente in Ariano Irpino (AV) alla C.da Orneta n. 75/A, codice fiscale CSN RCC 66R15 A509O, di seguito denominato "conduttore"

PREMESSO CHE

- che la Locatrice è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Avellino alla via Termino n. 35 al primo piano della scala A ;
- il Conduttore è interessato a locare l'Immobile per ivi esercitarvi la seguente attività: sede dell' Ordine Professioni Infermieristiche di Avellino;
- al fine di rendere idoneo l'unità immobiliare alla destinazione d'uso, della presente locazione, si rende necessario procedere al mutamento di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio;
- con SCIA alternativa al Permesso di Costruire presentata in data 26/05/2017 ed acquisita al protocollo Generale del Comune di Avellino al n. 2017/43021 si è proceduto al cambio di destinazione d'uso;
- in data 12/06/2017 si è provveduto alla Denuncia di Variazione Catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Avellino mediante DOCFA giusta denuncia n. AV0072357 con variazione di Categoria Catastale da A/2 di Cl. 06 a Categoria A/10 Cl. 02;
- le parti hanno stabilito tra loro che le spese venivano anticipate in nome e per



Rocco Cusano

Liliana Petruzziello

	conto della locatrice e che ciò determinava una riduzione del canone pattuito	
	- per i primi 38 (trentotto) mesi.	
	La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto di	
	locazione.	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE	
	ART. 1 - La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta	
	l'unità immobiliare, sita in Avellino alla via Terminio n. 35 piano 1 scala A della	
	superficie di circa metri quadrati 130, adibita ad uso professionale. L'unità	
	immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto ente urbano al foglio 38	
	particella 159 sub. 64 - Cat. A/10 - Cl. 2 - Consistenza vani 9 - R.C. €. 2.556,46.	
	Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore dichiara che	
	l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti e il conduttore di aver	
	ricevuto in copia l'attestazione di prestazione energetica, redatto in data 05/12/2017	
	dal Per. Agr. Marciano Salerno con sede in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) alla via	
	Chiusa di Sopra n. 19 e registrato sul portale della Regione Campania al progressivo	
	AENGN-57811-06/12/2017 11.58.44.547.	
	ART. 2 - La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la	
	propria attività di Ordine Professionale Infermieristiche. Qualsiasi diversa utilizzazione	
	dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.	
	ART.3 - La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque	
	affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le	
	ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la	
	risoluzione di diritto del contratto.	
	ART.4 - La locazione ha la durata di 6 + 6 (12) anni, con inizio dal 01/05/2018 e	
	termine al 30/04/2030. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente	

ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 15 (quindici) dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART.5 - In considerazione dei reciproci impegni assunti dalle parti, il canone annuo è così determinato:

A) Il corrispettivo base della locazione è stabilito in complessive €. 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento/00) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 700,00 (euro settecento/00) entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso la Banca di Caraglio filiale di Ventimiglia (IM) codice IBAN IT 58 0 084 3949 1100 0023 0101 518.

B) il canone per i primi 38 mesi è ridotto a €. 19.000,00 (euro diciannovemila/00), in ragione delle spese sostenute dal Conduttore, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 500,00 (euro cinquecento/00) entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso la Banca di Caraglio filiale di Ventimiglia (IM) codice IBAN IT 58 0 084 3949 1100

Lucrezia Rocca

Silvia Petrucci

0023 0101 518.	AR
Il canone sopra concordato non sarà aggiornato , così come disposto dall'art. 32	mer
della Legge 392/78, della intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al	mar
consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, per l'intero periodo stabilito .	la p
Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di	ART
accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce,	eseq
gas, nonché tutte le spese condominiali ordinarie; quest'ultime dovranno essere	usur
pagate direttamente dalla parte conduttrice all'amministrazione del condominio che è	alla
abilitata a rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la parte	all'al
locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi	dovr
detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal	avvis
ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno	cod.
interessi moratori nella misura indicata nell'art. 15 (quindici) del presente contratto.	dann
L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la	limita
risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei,	ART.
con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).	locat
All'atto della sottoscrizione del presente contratto il conduttore versa la somma di €.	ogni
1.400,00 (euro millequattrocento/00) , pari a due mensilità, a titolo di deposito	autor
cauzionale mediante assegno Poste Italiane della filiale di Avellino via Gregorio	anch
Ronca n. 18, n. 7222112870-11 intestato a Petruzzello Liliana. Tale somma sarà	ART.
restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere	comu
imputata in conto canoni di locazione.	rispe
ART.6 - Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese	comp
od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e	contr
separato esercizio delle sue ragioni.	migli

ART.7 - Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

ART.8 - La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni o manutenzioni ordinarie di normale usura, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

ART.9 - La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

ART. 10 - Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro



Luca Rocco

Silvia Fichicchio

—	effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della	essa p
—	locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a	ovvero
—	beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere	della p
—	per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso,	conseg
—	il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali	condut
—	deterioramenti della cosa locata.	pari al
—	ART.11 - La parte conduttrice è custode della cosa locata e dichiara di essere a	ART.10
—	conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile	innanzi
—	oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello	ed, infi
—	stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far	ART.11
—	ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.	dipend
—	ART.12 - La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni	atti e
—	responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero	degli a
—	derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne	domici
—	che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.	deteng
—	ART. 13 - Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice	l'immo
—	intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire,	ART.
—	previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del	carico
—	contratto e del risarcimento dei danni.	ART.
—	ART.14 - Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si	forma
—	intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il	anche
—	locale dovrà essere prontamente riconsegnato.	ART.
—	ART.15 - Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa	medi
—	della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole	ART.
—	clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che	prese

essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge.

ART.16 - Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

ART.17 - A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART. 18 - L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

ART. 19 - Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

ART. 20 - Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ART. 21 - Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello ove è ubicato



Ausonia Rocca

Antonella

S. Gianna

l'immobile concesso in locazione.

ART. 22 - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

ART. 23 - Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, le parti dichiarano di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa le parti si autorizzano reciprocamente dando il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 431 del 9 dicembre 1998.

Letto, approvato e sottoscritto.

li,

Il Locatore

Lionora Petrucci

Il Conduttore

Alessandro Paoletti

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1342 e 1343 c.c. si approvano espressamente la

premessa e le clausole dal n. 1 al 23 che sono state rilette.

li,

Il Locatore

Lionora Petrucci

Il Conduttore

Alessandro Paoletti

