

# "CONTRATTO" DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE AD USO DI VERSO DALL'ABITATIVO

(art. 27 – Legge 392/1978)

La Società "FARAM SAS DEL CAV. NELLO CHINNI' & C." con sede a Cosenza in Via Panebianco n° 229 P.IVA 02065080786, PEC: info@pec.faram.net, rappresentata dall'Amministratore Sig. Lorenzo Chinni nato a Cosenza il 22/07/1985, Codice Fiscale: CHNLNZ85L22D086U e residente a Cosenza in Via Panebianco n° 227, di seguito denominato "Locatore",

## CONCEDE IN LOCAZIONE

All'Ente "Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Cosenza", di seguito denominato "Conduttore", (attualmente con sede in Cosenza alla Via G. Marconi snc – "Palazzo Grimoli" – e in via di trasferimento dalla sede stessa presso i locali oggetto del presente "Contratto"), avente Codice Fiscale: 80004910784, Mail: peritindustriali.cs@tiscali.it, PEC: ordinedicosenza@pec.cnpi.it, rappresentata dal suo Legale Rappresentante PRO-TEMPORE, nella persona del Presidente Per. Ind. Pier Paolo Canino nato a Cosenza il 30/06/1968 ed ivi residente alla Via Vittorio Accattatis n° 23, Codice Fiscale: CNN PPL 68H30 D086I, che accetta, per lo svolgimento delle attività del sopra citato "Ordine Professionale" di cui ha la carica elettiva di "Presidente" del Consiglio Direttivo, la porzione di immobile di circa 100 mq dell'unità immobiliare identificata nell'allegato A, posta in Cosenza alla Via Panebianco n° 229, Piano Terra, identificato al Foglio 7, Particella 185, sub 1, cat. C/1, di seguito indicato "la porzione di immobile", comprensiva degli arredi di cui all'allegato B.

Il "Conduttore" dichiara di aver ricevuto da parte del "Locatore" tutte le informazioni e le documentazioni necessarie, comprensive dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici (APE), a norma dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e sino al D.L. 145 del 23.12.2013.

**La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:**

- 1. DURATA:** la locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/01/2020 e termine al 31/12/2025. Il "Contratto" si intenderà tacitamente rinnovato di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni. Al termine della scadenza, per l'eventuale periodo di rinnovo, la locazione si intenderà rinnovata per la stessa durata e così per ogni successiva scadenza in mancanza di eventuale disdetta da comunicare per mezzo di lettera raccomandata motivata, per come specificato al punto seguente.
- 2. DISDETTA DEL "LOCATORE":** il "locatore" ha facoltà di esercitare il diritto di disdetta al presente "Contratto" già in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al "conduttore", con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, ai sensi dell'art. 29 della Legge n° 392/1978 che ne regola le forme e modalità.
- 3. RECESSO DEL "CONDUTTORE":** il "Conduttore" ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente "Contratto", qualora ricorrano gravi motivazioni, dandone comunicazione per mezzo di lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso, come previsto dall'art. 27 della Legge n° 392/1978.
- 4. DESTINAZIONE D'USO:** l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad "Uso Ufficio". Il "Conduttore" si impegna a non mutare la destinazione d'uso dei locali immobiliari occupati, anche solo parzialmente o temporaneamente, pena la risoluzione di diritto del "Contratto", ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile per grave inadempimento del "Conduttore", che il "Locatore" potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della Legge 392/1978, fermo restando che qualsiasi eventuale deroga a quanto convenuto sopra dovrà risultare da atto scritto.
- 5. SUBLOCAZIONE – COMODATO:** salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/1978, è fatto espresso divieto al "Conduttore" di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, il bene locato e di cedere o trasferire a qualunque titolo il "Contratto". Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del "Contratto".
- 6. CANONE:** Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 6.000,00 (Euroseimila/00) che il "Conduttore" si impegna a corrispondere in n° 2 (due) rate semestrali anticipate, di eguale importo di Euro 3.000,00 (Eurotre mila/00) ciascuna, entro il giorno 7 (sette) dei mesi di gennaio (1<sup>a</sup> Semestralità) e di luglio (2<sup>a</sup> Semestralità) di ogni annualità del "Contratto", a mezzo bonifico bancario intestato a "FARAM SAS DEL CAV. NELLO CHINNI' & C." avente IBAN: IT49T0306916230100000000009. Qualora il giorno 7 (sette) di

suddetti mesi dovesse ricadere in giorno festivo la scadenza slitterà al primo giorno lavorativo utile. Nel costo del canone saranno comprese le spese relative a: energia elettrica, servizi telefonici e connessione internet (con WI-FI), acqua, tassa rifiuti, spese condominiali). Il "Locatore", al termine di ogni annualità, si riserva di verificare i consumi relativi all'energia elettrica rispetto ai dati mensili forniti dal "Conduttore" e relativi alle ultime tre annualità contabilizzate nella precedente sede ed eventualmente richiedere al "Conduttore" un contributo aggiuntivo al canone stabilito, qualora gli stessi consumi dovessero risultare maggiorati nella misura del 20% rispetto a quanto appunto valutato inizialmente.

7. **AGGIORNAMENTI AL CANONE:** le parti convengono che dall'inizio del secondo anno di locazione e così per ognuno degli anni successivi, il canone, a richiesta del "Locatore", potrà essere aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, nella misura massima del 75% della variazione ISTAT stessa.

8. **MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO:** il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del "Conduttore" di qualunque specie e natura qualunque ne sia il titolo e unica prova dell'avvenuto pagamento sarà costituita dalla ricevuta del pagamento stesso. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, decorso un periodo di giorni pari al massimo ad una mensilità potrà costituire il "Conduttore" in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del "Contratto" per grave inadempimento ex art. 1455 del Codice Civile a danno e spese del "Conduttore" stesso. Il "Conduttore" sarà in ogni caso tenuto al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura degli interessi previsti per legge.

9. **PRESA IN CONSEGNA:** Il "Conduttore", a seguito della visita dell'immobile, delle indagini amministrative e degli accertamenti espletati dichiara che il bene locato si trova in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti ed adatta all'uso contrattualmente previsto, e in tale condizione, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi costituendosi a custode del medesimo, comprese le apparecchiature e gli arredi ivi contenuti. Il "Conduttore", pertanto, dalla "Presa in Consegna" dichiara di esonerare il "Locatore" da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti del bene locato, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del "Contratto", senza alcun risarcimento dei danni così come di esonerare lo stesso "Locatore" da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di generici soggetti terzi frequentanti i locali locati. Il "Conduttore" si impegna, inoltre, a riconsegnare i locali locati nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salvo il naturale deperimento per l'uso per il quale è oggetto il presente "Contratto". Il "Conduttore" si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento condominiale e ad osservarne le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Le eventuali a dette norme e regolamenti, se contestati almeno 2 (due) volte al "Conduttore" mediante lettera raccomandata, potrà determinare *ipso jure* la risoluzione del "Contratto" a danno e spese del "Conduttore", ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

10. **DEPOSITO CAUZIONALE:** le parti convengono che il "Conduttore" verserà al "Locatore", a titolo di "Deposito Cauzionale", l'importo di Euro 1.000,00 (EuroMille/00), non imputabile in conto pigione e produttiva di interessi legali, suddiviso in n° 2 (due) rate di eguale importo di Euro 500,00 (Eurocinquecento/00) ciascuna che saranno versate in occasione delle prime 2 (due) rate del "Contratto" di locazione, ossia entro il 7 gennaio 2020 (1^ Rata) e 7 luglio 2020 (2^ Rata). Resta inteso che al termine del "Contratto" e/o qualora intervengano le condizioni per la rescissione dello stesso e/o in caso di disdetta di una delle parti il "Locatore" effettuerà una verifica dello stato dell'immobile locato al fine di constatare che il "Conduttore" abbia adempiuto ad ogni obbligo derivante dal "Contratto" stesso di locazione in merito alla riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo. Nel caso in cui a seguito di detta verifica il "Locatore" rilevi dei danni sarà autorizzato a trattenere l'intero o parziale importo del "Deposito Cauzionale" ai fini del risarcimento dei danni stessi fino al soddisfacimento completo. Il "Locatore", qualora gli eventuali danni subiti dovessero essere stimati in un importo superiore al "Deposito Cauzionale", avrà facoltà di richiedere al "Conduttore" il corrispondente maggior importo di differenza. Altresì, allorché a seguito della verifica di cui sopra i locali oggetto della locazione dovessero essere riconsegnati dal "Conduttore" al "Locatore" nello stesso buono stato d'uso locativo di inizio "Contratto" il "Locatore" si impegna a restituire al "Conduttore" l'intero importo del "Deposito Cauzionale" che sarà versato con le medesime modalità con le quali il

"Conduttore" lo aveva corrisposto, ossia in n° 2 (due) rate di eguale importo di Euro 500,00 (Eurocinquecento/00) ciascuna da versare a distanza di 6 (mesi) entro il giorno 7 del mese.

11. **ONERI ACCESSORI:** Tutte le spese straordinarie per riparazioni, manutenzioni, sostituzioni (totali o parziali) o per altre opere riguardanti le parti, cose ed impianti comuni saranno sostenute dal "Locatore", con l'obbligo per il "Conduttore" di corrispondere al "Locatore", ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello dell'ultimazione dei lavori, per i soli interventi che coinvolgono in maniera diretta la superficie occupata dal "Conduttore" stesso. Il "Conduttore" è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso del bene locato e delle apparecchiature/arredi ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile il "Conduttore" non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese per riparazioni necessarie, modifiche o miglioramenti all'intero stabile (o a parte di esso) qualora risultasse limitato l'uso ed il godimento del bene locato, fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del "Contratto" ove l'esecuzione delle riparazioni renda inutilizzabile l'immobile locato.

12. **MODIFICHE E MIGLIORIE:** Il "conduttore" è obbligato a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria al bene locato, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del "Locatore". In particolare, l'esecuzione da parte del "conduttore" di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del "Contratto", a norma dell'art. 1456 del Codice Civile. Tutti i lavori, opere accessorie ed aggiuntive eseguite durante la locazione andranno a beneficio del "Locatore" senza che il "Conduttore" possa accampare diritti o pretese di alcun genere, fatto salvo che gli stessi eventuali lavori dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, previe le eventuali prescritte autorizzazioni previste per legge.

13. **RIPARAZIONI ORDINARIE:** si conviene che le riparazioni di cui all'art. 1576 del Codice Civile (Mantenimento del bene locato in buono stato locativo) e all'art. 1609 del Codice Civile (Piccole Riparazioni a Carico dell'Inquilino), qualora necessarie, siano a carico del "Conduttore", così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti e ai servizi direttamente correlati con la superficie locata oggetto del presente "Contratto". Qualora il "Conduttore" non vi provveda in tempi brevi il "Locatore" potrà sostituirsi ad esso ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato avrà bisogno di riparazioni e/o interventi manutentivi che non sono a carico del "Conduttore" quest'ultimo è tenuto a darne debito preavviso al "Locatore". Qualora si tratti di riparazioni e/o interventi manutentivi urgenti il "Conduttore" potrà eseguirli direttamente purché ne dia contestualmente comunicazione al "Locatore", fatto salvo, in questi casi, l'eventuale accordo per il rimborso dovuto al "Conduttore". Con la sottoscrizione del presente "Contratto", il "Conduttore" subentra, per la durata della detenzione, al "Locatore" nell'onere di dover ottemperare a tutte le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva posti al servizio dell'immobile, secondo le prescrizioni della normativa vigente.

14. **INSEGNE E TARGHE:** il "Locatore" autorizza il "Conduttore" ad installare insegne, targhe e cartelli all'interno/esterno dei locali locati purché nel pieno rispetto del "Regolamento Condominiale" vigente e delle prescrizioni comunali.

15. **DIVIETI:** è fatto divieto al "Conduttore" di arrecare molestia con segnalazioni acustiche, immissioni di fumi, e in genere quant'altro possa provocare disturbo agli altri residenti dell'edificio dove si trovano ubicati i locali locati.

16. **VISITE:** Il "Conduttore" dovrà consentire l'accesso autonomo (con personale copia delle chiavi di accesso ai locali) del "Locatore" o a suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte del "Conduttore" degli obblighi posti a suo carico dal presente "Contratto", relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. Dopo l'eventuale disdetta o nel caso in cui il "Locatore" intendesse vendere il bene locato, il "Conduttore" dovrà consentire la visita dell'immobile in oggetto.

17. **SPESE DI REGISTRAZIONE:** le parti concordano che le spese di registrazione del presente

"Contratto", come gli eventuali rinnovi successivi, saranno a carico delle parti come per legge.

18. **MODIFICHE AL CONTRATTO:** per quanto non previsto dal presente "Contratto", le parti richiamano le disposizioni della Legge 392/1978 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché le norme vigenti e gli altri usi locali. Qualunque modifica al presente "Contratto" potrà avere effetto solo se provata mediante atto sottoscritto dalle parti.

19. **FORO COMPETENTE:** tutte le eventuali controversie relative al presente "Contratto" o correlate allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio; saranno sottoposte all'Organismo di Conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della Provincia in cui ha sede l'immobile il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente "Contratto", di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro Organismo di Mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 16 del D.Lgs. 28/2010 e s.m.i.. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito del procedimento di mediazione la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro competente di Cosenza, ai sensi dell'art. 21 del Codice Civile.

20. **AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI:** il "Locatore" ed il "Conduttore" si rilasciano reciprocamente l'autorizzazione a comunicare a terzi i dati contenuti nel presente "Contratto" in relazione a tutti gli adempimenti allo stesso "Contratto" correlati (GDPR 2016/679 – ex D.Lgs. 196/2003).

### LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Cosenza, il 09/01/2020

IL "LOCATORE":

FARAM s.a.s.  
Amministratore  
Dott. Lorenzo Ciurri

IL "CONDUTTORE":



Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano quanto contenuto e convenuto dall'art. 1 all'art. 20 del presente "Contratto".

IL "LOCATORE":

FARAM s.a.s.  
Amministratore  
Dott. Lorenzo Ciurri

IL "CONDUTTORE":

