SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, i sottoscritti:

1. ***IMMOBILIARE MUCCILLO S.r.l.***, *con sede in Benevento alla V 5, in persona del suo legale rappresentante p.t., Muccillo Martina*

2. ***ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO,*** *nella qualità di presidente pro – tempore Orsillo Michele, e residente in Benevento alla via*

PREMESSO CHE

1) la IMMOBILIARE Muccillo S.r.l., è proprietaria di un immobile sito in Benevento C/so Garibaldi n° 236, porzione del piano terzo, con estremi catastali identificati al foglio 75 p. lla 2684 sub 48 e 49 ;

2) L' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Benevento, ha manifestato l'intenzione di condurre in locazione N.2 unità immobiliari e più precisamente:

porzione del piano terzo dello stabile sito in Benevento al C/so Garibaldi, n. 236 identificato con i seguenti dati catastali; foglio 75, particella 2684, sub 48 e 49, categoria A/10, così come meglio identificato nella allegata planimetria.

Tutto quanto sopra premesso,che, forma parte integrante e sostanziale della presente scrittura, i sottoscritti dichiarano e convengono quanto segue:

ARTICOLO PRIMO

La IMMOBILIARE MUCCILLO s.r.l. concede in locazione all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Benevento parte dell'immobile di sua proprietà sito in Benevento al C/so Garibaldi n° 236.

La durata della locazione viene stabilita in anni sei decorrenti dal giorno della sottoscrizione del contratto e della consegna delle chiavi, 27/01/2016 sino a 26/01/2022 e si intenderà tacitamente rinnovata per un uguale periodo qualora non venga data disdetta, da una delle parti a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza.

ARTICOLO SECONDO

Il canone viene stabilito in ***€ 1.000,00 (euro mille /00)*** *,esente IVA Art. 10 D.P.R. 633/72, dal 27/01/2016 al 26/01/2022.*

Il canone dovrà essere pagato entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario oppure a mezzo assegno bancario . Tenuto conto dei lavori di adeguamento dei locali,a carico della società conduttrice, la prima fattura verrà emessa il 05 marzo 2016, relativa alla prima mensilità di marzo 2016, del contratto in oggetto.

Il predetto canone verrà aggiornato annualmente con decorrenza marzo 2017 nella misura del 75% della variazione annuale registrata dall'indice ISTAT.

IL conduttore alla sottoscrizione del presente atto, rilascia l' importo di € 2.000,00 (duemila/00) a titolo di deposito cauzionale, che verrà restituito, contestualmente alla riconsegna delle chiavi, alla conclusione della locazione regolata dal presente contratto.

ARTICOLO TERZO

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento di tre rate mensili produrrà, ipso jure ai sensi dell'art. 1456 c.c., la risoluzione del contratto ed il risarcimento di eventuali danni, oltre la corresponsione di quanto dovuto.

ARTICOLO QUARTO

La locatrice dichiara che l'immobile ha le concessioni e le autorizzazioni qui segnatamente di seguito indicate:

- dichiarazione relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche;

-dichiarazione che le opere sono conformi ai grafici del progetto approvato e che vi è stata l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

-attestato ai sensi della Legge 64/74 relativamente alla normativa antisismica;

-gli impianti sono stati realizzati secondo quanto previsto dalla Legge ex 46/90;

-certificato di idoneità statica;

-copia visura effettuata presso l'ufficio del Territorio di Benevento;

-certificato di omologazione e collaudo per l'ascensore;

-certificato di agibilità.

ARTICOLO QUINTO

Alla data di cessazione del contratto il conduttore riconsegnerà alla locatrice, o a persona da quest'ultima designata, tutti i locali in buono stato locativo.

ARTICOLO SESTO

L'immobile si concede per il solo uso ufficio con divieto di sublocazione o cessione di contratto totale o parziale a titolo gratuito od oneroso. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c..

ARTICOLO SETTIMO

Il conduttore dichiara fin d'ora di aver visionato l'immobile e che lo stesso è adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione e,per quanto visibile, esente da vizi che possano influire sulla sua destinazione e si obbliga a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, in uno stato di manutenzione equiparabile a quello attuale.

ARTICOLO OTTAVO

Le migliorie, le modifiche ed i completamenti anche degli impianti tecnologici eseguiti dal conduttore, restano acquisiti alla locatrice senza obbligo di compenso, anche se realizzato con il consenso della locatrice e ciò in espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c.

Il locatore si impegna sin da ora ad autorizzare le modifiche ritenute necessarie, ad insindacabile giudizio dell'ordine APPC della provincia di BN, per la sua concreta funzione.

ARTICOLO NONO

Il conduttore, di sua iniziativa, non potrà applicare esternamente allo stabile alcuna targa e/o adesivo che ne alteri il decoro architettonico.

Relativamente poi ad eventuali scritte adesive da applicarsi sulle vetrate e targhe esterne di pertinenza dell'immobile locato, le parti convengono che le stesse saranno fatte realizzare dalla locatrice a spese del conduttore, il tutto sempre senza alterare il decoro architettonico dello stabile e ciò ad insindacabile giudizio della locatrice.

ARTICOLO DECIMO

Restano a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 c.c., le spese per riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi ed alle superfici dei muri e dei soffitti, non provvedendovi il conduttore vi provvederà la locatrice a spese della prima.

ARTICOLO UNDICESIMO

Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che lo stabile di cui fa parte l'immobile locato è in buono stato d'uso.

Il conduttore si obbliga, altresì, al pagamento delle spese condominiali, nella misura di € 100,00 mensili, come stabilito dalle parti, oltre a rispettare tutte le norme contenute nel Regolamento Condominiale che si fornisce contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, il conduttore elegge domicilio nell'immobile affittato, quantunque non più ritenuto.

ARTICOLO DODICESIMO

Il sottoscritto ORSILLO MICHELE codice fiscale:

in nome e per conto dell' OAPPC, di cui è il Presidente pro-tempore si costituisce rappresentante per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto a carico dell'Ordine.

ARTICOLO TREDICESIMO

La locatrice potrà in qualunque momento, dopo breve preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato.

ARTICOLO QUATTORDICESIMO

Le parti concordemente stabiliscono che per ogni controversia inerente la interpretazione e/o esecuzione del presente contratto il foro competente, in via esclusiva, anche per provvedimenti cautelari e/o d'urgenza, sarà quello di Benevento.

ARTICOLO QUINDICESIMO

La parte locatrice si impegna a non ritardare per alcun motivo l'esecuzione dei lavori straordinari di sua competenza, necessari al perfetto uso dei locali affittati e sollecitati dal conduttore; in mancanza a seguito del terzo sollecito, il conduttore sarà autorizzato ad eseguirli in proprio, addebitandoli al conduttore, unitamente ad un eventuale rimborso dei danni arrecati a causa del ritardo d'intervento.

ARTICOLO SEDICESIMO

Nel presente contratto è intervenuta l'Agenzia Immobiliare BN Centro come mediatrice ed è stata emessa regolare fattura elettronica di € 1.000,00 ed imposta come per legge.

ARTICOLO DICIASSETTESIMO

Le spese del presente contratto sono a carico delle parti come per legge.

La locatrice consegna al conduttore attestato di prestazione energetica.

Letto, approvato e sottoscritto

Benevento, 27/01/2016

LA LOCATRICE **IL CONDUTTORE**