

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE (soggetto ad I.V.A.)**

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

- 1) **MS COSTRUZIONI S.R.L.**, in persona del suo legale rappresentante p.t., con sede in Benevento alla Via Luigi Vanvitelli n° 6; C.F. e P. IVA 01971600646;
- 2) **Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Benevento**, con sede legale in Benevento alla Via Croce Rossa, 25 - C.F. e P. IVA 92044240627, (in seguito brevemente **O.D.C.E.C.**) in persona del suo legale rappresentante p.t. Dott. Giovanni Cuomo nato il 04/11/1945 a Benevento ove risiede alla Via Delcogliano, codice fiscale CMU GNN 45S04 A783 J;

### **P R E M E S S O**

- che la MS Costruzioni S.r.l., è proprietaria di un immobile sito in Benevento al Corso Garibaldi n° 236 comprendente, tra l'altro, il quinto piano;
- che l' **O.D.C.E.C.** ha manifestato l'intenzione di condurre in locazione il predetto immobile e più precisamente porzione del quinto piano.

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

### **ARTICOLO PRIMO**

La MS Costruzioni S.r.l. concede in locazione all'**O.D.C.E.C.**, una parte dell'immobile di sua proprietà sito in Benevento al Corso Garibaldi n° 236 e precisamente: appartamenti situati al piano quinto dello stabile sito in Benevento al Corso Garibaldi n° 236 così identificati: NCEU di Benevento, Foglio 75, particella 2684, sub 55 e 56 e così come meglio indicato nella allegata planimetria che viene allegata al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

*La durata della locazione viene stabilita in anni sei decorrenti dal primo gennaio 2009 (duemilanove) e sino al 31 dicembre 2015 (duemilaquindici) 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 mensile viene stabilito come segue:*

- **€uro 1.750,00** (diconsi Euro millesettecentocinquanta/00) oltre IVA come per legge, dal 01/01/2009 fino al 31/12/2009;
- **€uro 1.800,00** (diconsi Euro milleottocento/00) oltre IVA, 01/01/2010 al 31/12/2010;
- **€uro 1.850,00** (diconsi Euro milleottocentocinquanta/00) oltre IVA, dal 01/01/2011 al 31/12/2011;
- **€uro 1.900,00** (diconsi Euro millenovecento/00) oltre IVA, dal 01/01/2012 al 31/12/2012;
- **€uro 1.950,00** (diconsi Euro millenovecentocinquanta/00) oltre IVA, dal 01/01/2013 al 31/12/2013;
- **€uro 2.000,00** (diconsi Euro duemila/00) oltre IVA, dal 01/01/2014 fino alla scadenza del contratto. Il canone dovrà essere pagato entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese a partire dal mese di gennaio 2009 a mezzo bonifico bancario oppure a mezzo assegno bancario. Il predetto canone verrà aggiornato annualmente con decorrenza gennaio 2010 nella misura del 75% della variazione annuale registrata dall'indice ISTAT. La conduttrice alla sottoscrizione del presente atto, rilascia l'importo di € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00) a titolo di deposito cauzionale e di tale importo la locatrice ne lascia quietanza con la sottoscrizione del presente atto.

## **ARTICOLO TERZO**

*La conduttrice 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 due rate mensili produrrà, ipso jure ai sensi dell'art. 1456 c.c., la risoluzione del contratto per fatto e colpa della conduttrice ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre la corresponsione di quanto dovuto.*

#### **ARTICOLO QUARTO**

*La locatrice dichiara che l'immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche ed edilizie.*

#### **ARTICOLO QUINTO**

*Alla data di cessazione del contratto la conduttrice 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 di ufficio/servizi. E' vietata ogni forma di sublocazione se non espressamente autorizzata in forma scritta dalla locatrice.*

*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 della conduttrice ai sensi dell'art. 1456 c.c.*

#### **ARTICOLO SETTIMO**

*La conduttrice dichiara fin d'ora di aver visionato l'immobile affittato e che lo stesso è adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano influire sulla sua destinazione e si obbliga a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nello stesso stato di fatto in cui si trova.*

#### **ARTICOLO OTTAVO**

*Le migliorie, le modifiche ed i completamenti anche degli impianti tecnologici eseguiti dalla conduttrice, 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., salva sempre la facoltà per la locatrice di individuare in concreto le opere che non riterrà di far proprie e di chiederne la rimozione prima del rilascio a cura e spese della conduttrice.*

#### **ARTICOLO NONO**

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

#### **ARTICOLO DECIMO**

*Restano a carico della conduttrice, 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 la conduttrice vi provvederà la locatrice a spese della prima. Sono altresì a carico della conduttrice tutte le spese di tinteggiatura e di adeguamento dei locali alle proprie esigenze.*

#### **ARTICOLO UNDICESIMO**

*La conduttrice dichiara di essere a conoscenza che lo stabile di cui fa parte l'immobile locato è in perfetto stato d'uso e si obbliga, altresì, al pagamento delle spese condominiali, nella misura ad essa imputabili per legge, oltre a rispettare tutte le norme contenute nel Regolamento Condominiale.*

#### **ARTICOLO DODICESIMO**

*Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, la conduttrice elegge domicilio presso l'immobile locato benché non più ritenuto.*

#### **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**

*Le spese del presente contratto sono a carico delle parti come per legge.  
Letto, approvato e sottoscritto.*

*Benevento, 26 novembre 2008*

**LA LOCATRICE**

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 75  
Particella: 2684  
Subalterno: 55

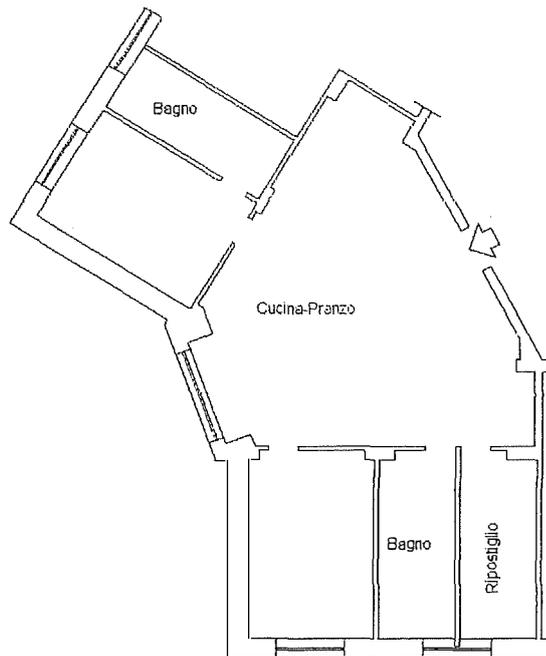
Compilata da:  
De Pierro Palmiro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Benevento

Scheda n. 1 Scala 1:200



## PIANTA PIANO QUINTO

H = 3.00



Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 75  
Particella: 2684  
Subalterno: 56

Compilata da:  
De Pierro Palmiro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Benevento

## PIANTA PIANO QUINTO

H = 3.00

