

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO

Con la presente scrittura privata

- Il locatore, dott. [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED] alla via [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]

**a f f i t t a**

- al conduttore, Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabile del Tribunale di Torre Annunziata, con sede in Torre Annunziata alla Via Prota 79, C.F. 90062630638, in persona del Presidente del Consiglio, dott. Paolo Giugliano, e legale rappresentante "pro tempore", domiciliato per la carica nei locali oggetto della locazione,

**l'immobile**

sito in Torre Annunziata alla Via Prota n. 79, Parco Oplonti, fabbricato 9, int. 4, II° piano, composto di sei vani iscritto nel N.C. E.U del Comune di Torre Annunziata al F. 6 - PARTICELLA 470 - SUB 9 - Zona 1 - CAT. A/2 CLASSE 6 - VANI 8,5 - RENDITA euro 680,43

ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà durata di anni sei con inizio dal 01/03/2013 al 28/02/2019. Il locatore rinuncia sin d'ora di diniego della rinnovazione per il secondo sestennio. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978, mediante preavviso di sei mesi da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento al locatore.
2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 15.600,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.300,00 ciascuna presso il domicilio del locatore. In funzione della rinuncia al diniego della rinnovazione alla scadenza del 1° sestennio, il prezzo della locazione, è stabilito in euro 18.600,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 1.550,00, per il secondo sestennio, a partire dal 1/03/2019.
3. Ai sensi dell'art.32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone della locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
5. I locali si concedono per il solo uso di sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del Tribunale di Torre Annunziata con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L.

392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta attività diretta con il pubblico.

- 6 Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.
- 7 Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.
- 8 Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.
- 9 Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione, ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto di locazione con il ripristino dello stato originario, come da piantina catastale e come fu già pattuito nel precedente contratto del 01/02/2001. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari. Alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.
- 10 Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.
- 11 Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 12 Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 13 I contratti di acqua, luce e gas a totale carico del conduttore così anche gli oneri condominiali.
- 14 Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 15 L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 16 La somma già depositata dal conduttore, di euro 1.859,25, a garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali senza la maggiorazione degli interessi e non potrà essere mai imputata conto canoni. A richiesta di una delle parti il deposito non

potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.

- 17 Sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno, l'imposta di bollo per il contratto, le quietanze e l'imposta di registro nella misura stabilita alle vigenti leggi.
- 18 Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
- 19 La registrazione del contratto ed il pagamento dell'imposta di registro, sia quello iniziale che annuale, sarà fatta a cura del conduttore.

Torre Annunziata, li

Il locatore

  
Il conduttore

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1 (durata), 2 (prezzo), 3 (aggiornamento ISTAT del canone), 10 (esonero da ogni responsabilità), 12 (esonero da responsabilità per interruzione dei servizi), 15 (inadempienza e risoluzione del contratto), 16 (deposito cauzionale), 17 (ripartizione spese del contratto), 19 (registrazione contratto).

Torre Annunziata, li

Il locatore

  
Il conduttore