

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata a valere quale pubblico atto a tutti gli effetti e conseguenze di legge tra i sigg.:

Tra: avv. Luigi Aprea, nato a Napoli il 26.10.65 C.F. PRAGU65R26F839E ed ivi residente alla via F. Petrarca n. 68

- locatore -

E: Molinaro Gerarda, nata a Calvi Sannazaro (BN) il 09.03.1956, in qualità di Presidente pro tempore dell'Ordine degli Assistenti Sociali della regione Campania, P. IVA 94137540632

- conduttore -

Si conviene si stabilisce in deroga alla vigente normativa, quanto segue:

Art.1) l'avv. Luigi Aprea proprietario dell'immobile sito in Napoli alla via Vespucci n. 9, scala P, 8^a piano, int. 823, porta di fronte nel corridoio S - E della scala, composto di vani catastali 6, riportato in catasto fabbricati alla sez. Mer, Foglio 8, p.lla 76 sub 266 ZC3, concede in locazione, ad uso commerciale, a Molinaro Gerarda, nella su citata qualità, che accetta l'immobile su indicato.

Art.2) la durata della locazione viene fissata in anni sei con decorrenza dal 01.04.2011 al 31.03.2017, con possibilità di disdetta e con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata A.R.. Se alla scadenza del 31.03.2017 il contratto verrà rinnovato per altri sei anni e precisamente dal 31.03.2017 al 31.03.2023, alla scadenza del 31.03.2023 il contratto non potrà più rinnovarsi, e si riterrà automaticamente risolto senza che sia necessaria una preventiva disdetta.

Art.3) il prezzo della locazione è di € 1.600,00 (millesecento/00) mensili per la durata complessiva del contratto che è di anni sei.

Art.4) Si conviene che la rivalutazione di anno in anno in base agli indici ISTAT, verrà erogata dal conduttore, senza ulteriore richiesta da parte del locatore.

Art.5) il pagamento dei canoni di cui sopra dovrà essere corrisposto il giorno 3 di ogni mese e verrà effettuato presso il domicilio del locatore ovvero secondo le modalità che lo stesso indicherà (bonifico bancario ecc.).

Art.6) il conduttore si impegna a corrispondere direttamente all'amministratore del condominio di Via Vespucci, 9 - gli oneri condominiali ordinari pari, attualmente, ed in base ai preventivi che di anno in anno saranno approvati dall'assemblea, a circa euro 120,00 mensili, con l'espressa avvertenza che ricadranno sullo stesso conduttore tutte le conseguenze ivi comprese le spese legali, dovute ad un ingiustificato ritardo dei pagamenti di detti oneri.

Luigi Aprea

Gerarda Molinaro

Art.7) Oltre il canone di locazione sono interamente a carico del conduttore, le spese relative al servizio di pulizia e portierato, alla fornitura di acqua, dell'energia elettrica e tasse di rifiuti, fornitura gas ecc.; a tal uopo al momento della sottoscrizione della presente scrittura privata il conduttore si obbliga ad eseguire, a proprie spese, le volture ed i contratti a proprio nome di tutte le utenze e servizi relativi a detto immobile compresa quella relativa alla tassa dei rifiuti.

Art.8) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al loro uso ed in ottimo stato ed esenti da difetti e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto, nello stesso stato tranne il deperimento d'uso.

Art.9) Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore senza la preventiva autorizzazione del locatore per iscritto e comunque, resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al conduttore che ne assumerà interamente la spesa, esonerando il locatore da qualsiasi esborso presente e futuro.

Art.10) Il conduttore è custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Lo stesso conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della stessa. Qualora la cosa locata avesse bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi ultimo dovrà dare tempestiva comunicazione scritta al locatore.

Art.11) Nel caso in cui vengano effettuate opere di straordinaria manutenzione e riparazione del condominio ed all'immobile, incluso lavori di ascensore e abbellimento del palazzo, il canone di locazione, come su pattuito, verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere effettuate.

Art.12) le parti convengono che venga corrisposto, al momento della sottoscrizione del presente contratto dal conduttore al locatore, la somma di euro 3.200,00 (tremiladuecento/00) quale deposito cauzionale a garanzia di eventuali danni; tale cauzione, che sarà infruttifera di interessi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto al canone di locazione.

Art.13) le spese di registrazione del contratto di locazione e i relativi bolli saranno ripartiti in parti uguali tra conduttore e locatore incombendo sulla parte più diligente l'onere della registrazione.

Art.14) Il conduttore non potrà sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile, né cedere ad altri il contratto senza il consenso sottoscritto del locatore, né mutarne la destinazione, pena la immediata risoluzione del contratto.



July Anna

Quarano

Art.15) Il conduttore esonera completamente il locatore da ogni tipo di responsabilità per danni che potessero derivare dal fatto doloso e /o colposo dei dipendenti del locatore, compreso portiere o terzi, o disfunzione e/o disservizi relativi alla gestione di condominio in cui è situato l'immobile.

Art.16) Il conduttore si obbliga a osservare e far osservare quanto all'uso delle cose comuni degli edifici, il regolamento di condominio di cui ha preso visione e le delibere delle assemblee condominiali.

Art.17) Qualora il proprietario intenda vendere l'immobile o in caso di finita locazione, il conduttore dovrà permettere l'accesso ai locali da parte del locatore, almeno un giorno alla settimana per tre ore consecutive comprese tra le ore 15.00 e ore 18.00.

Art.18) Ai fini del presente atto, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile allo stesso concesso in locazione; Pertanto, ogni qualsiasi comunicazione o atto, potrà essere recapitato al predetto alla via A. Vespucci n. 9, int. 823.

Art.19) Il mancato pagamento, anche di un sol canone, autorizza il proprietario ad agire con sfratto per morosità, anche se poi susseguentemente, il conduttore dovesse pagare il canone di locazione.

Art.20) Il conduttore dichiara espressamente ed in ogni caso, laddove dovesse lasciare l'immobile in locazione per qualsiasi motivo, ragione o causa, anche indipendente dalla sua volontà, di non avere nulla a pretendere dal locatore e di rinunciare già da ora a chiedere la eventuale indennità di avviamento.

Art.21) le parti convengono che in caso di controversia inerente il presente contratto, tenuto conto della entrata in vigore del tentativo obbligatorio di conciliazione ex Dlgs. 28/10 a partire dal 20 marzo 2011, sarà il locatore sig. Aprea Luigi, a scegliere l'organismo di conciliazione a cui rivolgere la richiesta di procedura di mediazione.

Art:22) le parti convengono altresì che, per qualsiasi controversia inerente al presente contratto, in caso di esito negativo della procedura di mediazione, sia competente il Foro del Tribunale di Napoli.

Art.23) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31.12.96 n.675);

Art.24) il locatore si obbliga, nei limiti di tempo occorrenti per l'adempimento delle pratiche, di far pervenire al conduttore la certificazione di agibilità dello stabile in cui si trova l'immobile locato, nonché la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Luigi Aprea
Luigi Aprea
Luigi Aprea



Art.25) per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile e le leggi vigenti se non derogate dal presente contratto e non incompatibili con lo stesso.

Napoli, li 28.04.2011

Il Conduttore

Il Locatore

A mente dell'art. 1342 II Co. del c.c. le parti specificatamente approvano previa separata lettura, i patti di cui ai punti 2) (durata della locazione e relativa disdetta), 3) (prezzo della locazione), 4) (aggiornamento ISTAT), 5) (pagamento dei canoni), 6) (pagamento oneri condominiali), 7) (spese di pulizia, portierato, tasse rifiuti, forniture, ecc.), 8) (buono stato dell'immobile), 9) (preventiva autorizzazione del locatore ad eventuali aggiunte o modifiche dell'immobile), 10) (manutenzione dell'immobile secondo la diligenza del buon padre di famiglia), 11) (aumento canone locazione nell'ipotesi di realizzazione di opere di straordinaria manutenzione e riparazione del condominio e dell'immobile), 12) (deposito cauzionale) 13) (spese di registrazione), 14) (divieto di sublocazione e clausola risolutiva espressa), 15) (esonero del locatore da responsabilità), 16) (rispetto delle regole condominiali), 17) (accesso all'immobile in caso di alienazione o finita locazione), 18) (elezione di domicilio), 19) (risoluzione del contratto per morosità) 20) (rinuncia ad eventuali indennità di avviamento ecc.), 21) (organismo di mediazione), 22) (foro competente), 23) (trattamento dei dati personali L. 31.12.96 n.675).

Napoli, li 28.04.2011

Il Conduttore

Il Locatore

