

Prot. 56/2008

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**AI SENSI DELL'ART. 27 LEGGE 392/78**

TRA: la sig.ra Anna Bergantino nata a Napoli in data 08/12/1948, residente in Vico Equense (Napoli) e domiciliata in Napoli alla Via Francesco Giordani n. 56.

C.F.: BRG NNA 48T48 F839L

di seguito denominata parte locatrice

E: L'Ente Riserva Naturale Statale "Isola di Vivara", Codice fiscale 92069130646, con sede legale in Procida (NA) presso la locale Casa comunale, in persona del dott. *Ciro Alvino* nato ad Atripalda (AV) il 26.01.1941 e residente in Avellino alla Via Michele Capozzi, 31, C.F. LVNCRI41A26A489Z, facente parte della Struttura operativa del Comitato di Gestione (legalmente rappresentato dal Presidente pro-tempore dott. Maurizio Marinella nato a Napoli il 31/12/1955 C.F. MRN MRZ 55T31 F839B) all'uopo delegata alla definizione del presente contratto di affitto con deliberazione del 17 giugno 2008, di seguito denominato parte conduttrice,

*Ciro Alvino*

**PREMESSO:**

- che la sig.ra Anna Bergantino è proprietaria della unità immobiliare sita in Napoli, Via Milano n. 100, piano 5°, int. 12 composta da n. 4 vani ed accessori;
- che l'Ente Riserva Naturale Statale "Isola di Vivara", come sopra rappresentato e giusta deliberazione del Comitato di Gestione Permanente, ha chiesto di poter prendere in locazione il suddetto immobile, avendolo trovato adatto alle proprie esigenze e comunque previa realizzazione, da parte della locatrice, dei lavori di adeguamento funzionale e di sicurezza dell'immobile così come richiesti dal predetto Ente in sede di proposta di locazione immobiliare, specificamente consistenti nel ripristino dell'ambiente bagno e degli impianti igienico sanitari, nella verniciatura di tutte le porte nonché al ripristino delle prese di corrente elettrica;
- che la sig.ra Anna Bergantino ha aderito a tale richiesta per cui si pattuisce quanto segue:

*Anna Bergantino*

- ART. 1) La narrativa è patto e costituisce parte integrante della presente scrittura.
- ART. 2) La sig.ra Anna Bergantino d'ora innanzi denominata parte locatrice, concede in locazione in favore dell'Ente Riserva Naturale Statale "Isola di Vivara", come sopra rappresentata, d'ora innanzi denominata parte conduttrice, l'immobile descritto in premessa, nello stato di fatto in cui si trova e comunque previa realizzazione delle opere indicate in premessa.
- ART. 3) La parte conduttrice riconosce che l'immobile si trova in <sup>buono</sup> ~~ottimo~~ stato locativo e nel prenderne possesso ne assume la custodia unitamente agli impianti fissi e mobili ivi esistenti e si obbliga a mantenere ogni cosa in perfetto stato locativo.
- ART. 4) Ogni addizione ed ogni opera che non possa essere rimossa in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra miglioria e/o innovazione non potrà essere fatta dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta della parte locatrice. Esse rimarranno comunque a beneficio dell'immobile, se non se ne chiederà la riduzione in pristino, senza che alla parte locatrice possa essere richiesto alcun indennizzo o rimborso spese.
- ART. 5) La durata della locazione è di anni sei con inizio dal 1° settembre 2008 e termine al 31 agosto 2014 e si rinnova automaticamente per un uguale periodo salvo il diritto della parte locatrice di rifiutare tale rinnovo per i motivi di cui all'art. 29 legge 392/78 e nelle forme e tempi previsti.
- ART. 6) Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di € 950,00 (novecentocinquanta/00) mensili da pagarsi, su espressa richiesta della parte conduttrice, in rate semestrali anticipate a mezzo bonifico con accredito sul conto corrente bancario intestato alla locatrice, fatta eccezione, giusto accordo delle parti, della prima rata che sarà pagata posticipatamente entro il 31 marzo 2009.
- ART. 7) Ai sensi ed agli effetti dell'art. 32 Legge 392/78, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente ed automaticamente a decorrere dall'inizio

*Anna Bergantino*

*Anna Bergantino*

del secondo anno in relazione alla variazione ISTAT nella misura di legge.

- ART. 8) La parte conduttrice non potrà ritardare in alcun modo il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto e dalle vigenti disposizioni. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al 6% su base annua.
- ART. 9) L'immobile si concede per il solo uso commerciale di **UFFICIO** per le attività istitutive proprie del menzionato ente, senza alcun contatto diretto con il pubblico. E' onere della parte conduttrice procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative, avendo già verificato la piena idoneità dell'immobile agli usi pattuiti. Quest'ultima esonera quindi la parte locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità per l'eventuale mancato rilascio delle stesse.
- ART. 10) E' fatto divieto assoluto alla parte conduttrice di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, di immettervi persone estranee o di cederlo o comunque mutarne la destinazione, salvo il disposto dell'art. 36 L. 392/78.
- In caso di cessione ex art. 36 L. 392/78 è fatto obbligo di darne comunicazione alla parte locatrice a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento da inoltrarsi entro dieci giorni dalla cessione. In caso contrario il contratto si intenderà risolto per inadempienza.
- ART. 11) La parte conduttrice è considerata custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.
- ART. 12) La parte conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti alle parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di carico e di scarico, alle cassette

*Luis Alvin*

*James Bergantini*

intercettatrici ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica delle serrature, delle serrande e saracinesche, degli infissi interni ed esterni, delle superfici dei muri. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

ART. 13) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che dovessero derivare da fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice esonera altresì il locatore da ogni responsabilità per eventuali danni conseguenti a fenomeni di umidità od infiltrazioni di acqua od a causa di incendio.

ART. 14) La parte conduttrice si obbliga ad osservare ed a far osservare ai familiari o dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare.

ART. 15) La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 16) Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice gli oneri condominiali nella misura stabilita dalle tabelle millesimali e risultanti da preventivi e rendiconti, per servizi elencati nell'art. 9 della legge 392/78 nonché, per patto espresso, per tutti gli altri oneri condominiali ordinari, comprese le spese relative alla manutenzione ordinaria dei condotti fognari; le spese relative al portierato nella misura del 100% nonché il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato parimenti nella misura del 100%. Le quote condominiali saranno corrisposte direttamente dalla parte conduttrice alla parte locatrice mensilmente in aggiunta al canone di locazione.

Si precisa infine che restano altresì a totale carico della parte conduttrice, per patto espresso, l'imposta per la rimozione dei rifiuti urbani e le spese

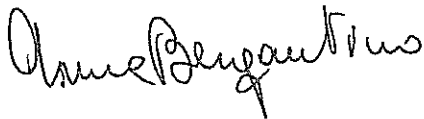
Luisa Fiorini

Anna Bergantini

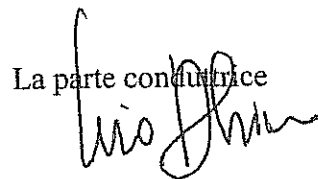


- ART. 23) Le parti concordano espressamente che, in caso di lavori straordinari all'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della locazione, il canone corrisposto dovrà essere integrato così come previsto dall'abrogato art. 23 L 392/78.
- ART. 24) In caso di mancato rispetto delle norme di legge e di inadempienza ad una delle seguenti clausole: n. 4 (modifica stato dei luoghi); n. 7 (ISTAT); n. 8 (mancato pagamento del canone); n. 9 (destinazione immobile); n. 10 (divieto di sublocazione o cambio d'uso); n. 12 (manutenzione e riparazioni cosa locata); n. 13 (stipula polizza); n. 14 (regolamento condominiale); n. 16 (pagamento oneri accessori); n. 17 (visita dei locali); n. 23 (pagamento integrazione ex art. 23 l. 392/78), il presente contratto si risolverà ipso iure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.
- ART. 25) La locatrice non concede al conduttore il diritto di prelazione né in caso di vendita né nell'ipotesi di nuova locazione.
- ART. 26) La società conduttrice, consapevole delle prescrizioni legislative relative alla sicurezza degli impianti, esonera la locatrice dal consegnare le certificazioni di conformità prescritte.

La parte locatrice



La parte conduttrice



Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole nn. 4 (divieto di modifiche); n. 6 (canone e prestazioni accessorie); n. 7 (aggiornamento istat); n. 8 (morosità); n. 9 (destinazione immobile); n. 10 (divieto di sublocazione e cambio d'uso), n. 12 (manutenzione e riparazioni della cosa locata), n. 13 e 15 (esonero da responsabilità e stipula polizza), n. 14 (regolamento condominiale), n. 16 (pagamento oneri accessori), n. 17 (visita dell'immobile), n. 18 (deposito cauzionale); n. 19 (imposta di registro); n. 20 (elezione di domicilio), n. 21 (autorizzazione comunicazione dati); art. 23 (opere di manutenzione straordinaria) n. 24 (risoluzione espressa) n. 25 (prelazione) e 26 ((Deroga consegna documentazione sicurezza impianti) che sono state rilette.

La parte locatrice

*Olivero Bergantini*

La parte conduttrice

*Luca Di Stefano*