

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)



1) *Contraenti*: La società DEVELOPMENT PRESS SRL con sede in Napoli alla Via Nuova Poggioreale Centro PLF. INAIL Torre n.7 p. iva. 04884441215 (Locatore) nella persona dell'amministratore unico Del Giudice Pasquale c.f. DLGPQL69T19H931A nato a S. Giuseppe Vesuviano (NA) il 19/12/1969 e domiciliato presso la sede sociale;

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla società CAMPANIA BONIFICHE S.R.L., P.IVA: 06521981214, con sede in Napoli in via A. Depretis 137, (Conduttore) nella persona del Presidente Ing. Alfonso De Nardo c.f. DNRLNS51P30B115J, nato a Bracigliano (SA) il 30 settembre 1951 e residente per la carica presso la sede sociale;

2) *Oggetto della locazione*: è l'immobile uso ufficio sito in Napoli alla Via Nuova Poggioreale Centro PLF. INAIL Torre n.7 7° piano censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli sez.VIC, Z.C. 8, foglio n.3, mappale 575, subalterno 239, cat. A10, classe n.5, vani 7,5 rend. Catastale 3815,33.

3) *Durata*: la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal 01/12/2012 al 01/12/2018. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978, senza penale e obbligo di risarcimento, con preavviso di mesi 3 da darsi con raccomandata a.r. nei casi ivi previsti.

4) *Corrispettivo*: Il canone mensile della locazione è convenuto ed accettato in Euro 1400,00 (iva esclusa) dico millequattrocento/00 oltre oneri condominiali, da pagarsi in rate MENSILI anticipate, scadenti il giorno UNO di ogni MESE, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 10 di ritardo, con bonifico bancario sul conto corrente intestato al locatore acceso presso il Monte dei Paschi di Siena iban IT 55 H 01030 03423 000010766171 ovvero presso altro istituto bancario comunicato a mezzo raccomandata. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente. Il mancato puntuale pagamento del canone e degli oneri accessori, il cui importo superi le due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto e fonte di responsabilità

3.66

per danni.

In caso di detenzione abusiva dei locali viene convenuto il pagamento a titolo di penale, della somma di euro 100.00 per giorno di illegittima occupazione, oltre ad oneri accessori.

5) *Aggiornamento del canone*: Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di 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.

6) *A carico del conduttore*: Sono a carico del conduttore le spese per la fornitura di servizi come acqua, telefono, energia elettrica, condizionamento, tarsi e oneri condominiali. Il conduttore stipulerà a proprio nome i contratti di fornitura di detti servizi.

7) *Divieto di subaffitto*: E' fatto divieto al conduttore di sublocazione, di cessione anche parziale del contratto.

8) *Stato dell'immobile*: il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendo il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

9) *Mobili e arredi*: l'immobile oggetto di locazione contiene i mobili e arredi descritti nell' allegato A. Tali mobili andranno riconsegnati alla fine della locazione nello stato in cui si trovavano alla consegna. In caso

di danni il locatore preleverà dal deposito cauzionale il costo relativo.

10) *Esonero dalle responsabilità*: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o 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 inavvedenza del portiere.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi per danni causati per sua colpa da spandimento di acque e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

11) *Situazione urbanistica*: il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

12) *Regolamento condominiale*: il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi 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.

13) *Interruzione dei servizi*: il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

14) *Deposito cauzionale*: il conduttore versa alla firma della presente, a mezzo di bonifico bancario sul conto bancario precedentemente indicato, una cauzione di Euro 4200,00 (quattromiladuecento/00), pari a tre mensilità, che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione, il locatore alla firma del presente rilascia quietanza di tale somma. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

15) *Risoluzione del contratto*: ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

16) *Imposte*: è a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze mentre l'imposta di registro, anche in sede di rinnovo, è ripartita in parti uguali tra conduttore e locatore. La registrazione del

contratto verrà fatta a cura conduttore.

17) *Foro di competenza*: per qualunque contestazione relativa al presente contratto la competenza esclusiva – se non inderogabile – è del foro di Napoli.

18) *Deroga delle leggi speciali*: 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.

Napoli, li 08/11/2012

IL LOCATORE

DEVELOPMENT PRESS S.r.l.

IL CONDUTTORE


Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente e specificamente: gli art.3(*Durata*), art.4(*Corrispettivo*), art.5(*Aggiornamento del canone*), art.6(*A carico del conduttore*), art.7(*Divieto di subaffitto*), art.8(*Stato dell'immobile*), art.9(*Mobili e arredi*), art.10(*Esonero dalle responsabilità*) art.11(*Situazione urbanistica*), art.12(*Regolamento condominiale*), art.13(*Interruzione dei servizi*), art.14(*Deposito cauzionale*) art.15 (*Risoluzione del contratto*), art.16 (*Imposte*), art.17(*Foro di competenza*), art.18. (*Deroga delle leggi speciali*), e di approvarli specificatamente per iscritto.

Napoli, li 08/11/2012

IL LOCATORE

DEVELOPMENT PRESS S.r.l.

IL CONDUTTORE


* SALVO BUON FINE DEL BONIFICO DISPOSTO ONLINE

DEVELOPMENT PRESS S.r.l.




Agencia Entrate Direzione Provinciale di Napoli
Ufficio Territoriale di Napoli 8186/3
Atto registrato in data 5 DIC. 2012
Tribute versate € 168,00


Socios Ras



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO- ALLEGATO A

Elenco dei mobili presenti in ufficio e lasciati in uso al locatore:

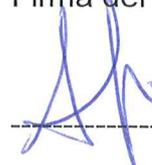
- n.1 scrivania direzionale in rovere chiaro da 2m
- n.1 mobile di servizio su ruote rovere chiaro
- n.2 mobile alto con ante in vetro rovere chiaro
- n.1 poltrona presidenziale colore panna
- n.2 poltrone fisse colore panna
- n.1 mobile basso rovere chiaro
- n.1 contenitore basso da 90 in ciliegio
- n.6 scrivania da 160 x 80
- n.1 cassetiera in ciliegio
- n.1 scrivania angolare in ciliegio
- n.10 sedie blu con braccioli
- n.4 mobili alti color ciliegio a 2 ante
- n.1 appendiabiti

Firma Locatore

DEVELOPMENT PRESS S.r.l.


Napoli 08/11/2012

Firma del Locatario





Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€3,66
TRE/66

Entrate

00034668 00005790 WOK4Y001
00034414 29/11/2012 19:36:04
0001-00010 124D372A39C0877F
IDENTIFICATIVO : 01110941337943

0 1 11 094133 794 3

