

CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 6 febbraio 2018

Deliberazione n. 2018/3/50

Oggetto: Rettifica Delibera C.D. n. 2017/29421 del 4 dicembre 2017. Approvazione schema Contratto di Locazione – Unità Immobiliari di proprietà Consortile site in Via Capozzi, n. 45 - Avellino.

L'anno duemiladiciotto il giorno 6 del mese di febbraio alle ore 11,00 in Avellino nella sede del Consorzio si sono riuniti

1. Vincenzo SIRIGNANO	- Presidente	presente
2. Giuseppe Biagio DI IORIO	- Componente	presente
3. Gerardo ADIGLIETTI	- Componente	presente
4. Angelo Antonio LANZA	- Componente	presente
5. Michele SPINAZZOLA	- Componente	presente

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

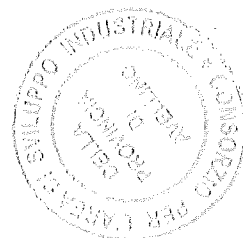
1. Dott. Vincenzo CARULLO	- Presidente	presente
2. Dott. Marco PUORRO	- Membro effettivo	presente
3. Dott. Marco CORRADO	- Membro effettivo	presente

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e fatta constatare la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Svolge le funzioni di Segretario la Responsabile dell'Ufficio Amministrativo, Dott.ssa Rosalba Della Vecchia

Si allontanano il Presidente Ing. Vincenzo Sirignano ed il componente Sig. Gerardo Adiglietti.

Assume la Presidenza della seduta il componente sig. Giuseppe Biagio Di Iorio.



IL COMITATO DIRETTIVO

Premesso che, come si evince dalla relazione istruttoria del Dirigente dell'Area Lavori Pubblici ed Espropriazioni

- con Delibera del Comitato Direttivo n. 2017/29/421 del 4 dicembre 2017, è stato approvato lo schema di contratto per la concessione in locazione delle unità immobiliari di proprietà del Consorzio site in Avellino alla Via Capozzi n. 45, individuate al N.C.E.U. al F.lo 13, p.lle 519/1 e 521/17, per una durata della locazione convenuta in anni 10+10, autorizzando il Direttore Generale f.f. alla sua sottoscrizione;
- per quanto previsto dall'art. 15 del contratto, sono a carico del conduttore le spese inerenti e conseguenti il contratto, ivi compresi i diritti di segreteria, oneri fiscali, spese di registrazione ecc..., oltre all'onere di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II;
- in virtù di quanto sopra, il conduttore ha individuato nel Notaio Paolo Criscuoli, iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Avellino e S. Angelo dei Lombardi, l'Ufficiale rogante il quale ha rilevato che il contratto deve essere sottoscritto dal Presidente, quale legale rappresentante del Consorzio, salvo rilascio di specifica procura ad altro soggetto;
- il conduttore, con nota del 5 febbraio 2018 acquisita al protocollo consortile al n. 557, ha chiesto la rettifica della durata contrattuale, dagli originari anni 10+10, in anni 8+8;
- sono state apportate alcune modifiche non sostanziali allo schema di contratto approvato con la su citata delibera, essendo, tra l'altro, venuta meno la necessità di trascrivere il contratto presso la Conservatoria dei RR.II;

Dato atto della proposta di provvedimento del Dirigente di approvare lo schema di contratto di locazione modificato ed allegato alla presente delibera ed autorizzare il Presidente alla sottoscrizione del contratto e, in caso di assenza o impedimento, il membro più anziano del Comitato;

Considerato che sia il Presidente che il componente più anziano si sono allontanati ed ha assunto la Presidenza il componente sig. Giuseppe Biagio Di Iorio;

ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) La narrativa è parte integrante e sostanziale del presente atto e qui si intende richiamata e trascritta.
- 2) Di approvare lo schema contrattuale relativo alla locazione in discorso che si unisce al presente atto quale "*Allegato A*" e che dello stesso forma parte integrante e sostanziale.
- 3) Di autorizzare il Sig. Giuseppe Biagio Di Iorio alla sottoscrizione del relativo contratto di locazione da stipulare con la Società "SANTEC S.p.a."
- 4) Di incaricare l'Ufficio Amministrativo a trasmettere il presente atto ai competenti Uffici ed all'Ufficio Contabile, nonché al Responsabile della Trasparenza per gli adempimenti di cui al D.lgs. n. 33/2013.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni conseguente effetto

di legge tra i sottoscritti:

-

legale rappresentanza del:

= "**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA
PROVINCIA DI AVELLINO**", con sede in Avellino Contrada Campo

Fiume n. 2/A, capitale euro

duecentodiciannovemilaquattrocentonovantaquattro e diciotto centesimi

(219.494,18), iscritta al Registro delle Imprese di Avellino al numero di

iscrizione e codice fiscale: 80000830648, partita iva: 00216700641,

iscritta al REA n. AV-112797, con idonei poteri di firma in base al

vigente statuto sociale, autorizzato alla stipula del presente atto giusta

Delibera del Comitato Direttivo n. del,

successivamente denominato "Locatore";

- presidente del Consiglio

di Amministrazione della società:

= "**SANTEC S.p.a.**", con sede in Avellino via De Consilis n. 76, capitale

sociale euro duecentonovantamilasettecento e zero centesimi

(290.700,00), interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di

Avellino al numero di iscrizione, codice fiscale e partita iva:

02372750642, REA n. AV-153477, tale autorizzato con delibera del

Consiglio di Amministrazione del

successivamente denominata "Conduttore".

si premette quanto segue

- il Consorzio ASI di Avellino è proprietario dell'unità immobiliare in Avellino, alla Via E. Capozzi, n. 45, al piano primo destinata ad uso Ufficio, con annesso locale uso autorimessa di pertinenza.

Tali beni risultano meglio identificati nelle planimetrie di cui in appresso.

In Catasto Fabbricati del Comune di Avellino, in ditta concordante,

Foglio 13, particelle:

= **519 sub 1**, Via Enrico Capozzi, piano S1-1, scala N, int. 1-2, categoria A/10, classe 2, vani 14, sup.cat. mq. 388, RC Euro 3.976,72;

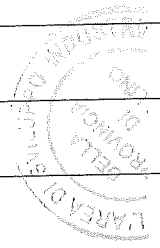
= **521 sub 17**, Via Enrico Capozzi, piano S2, int. 14, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 45, sup. cat. mq. 45, RC Euro 185,92;

- in data 4 novembre 2017 la Società Santec S.p.a. sottoscriveva presso l'Agenzia Reflex Immobiliare di Avellino proposta di locazione relativamente all'immobile in questione;

- con Provvedimento n. 2017/29/421 del 4 dicembre 2017 il Comitato Direttivo dell'Ente, deliberava di concedere in locazione per dieci anni - con possibilità di rinnovo per analogo periodo - alla Società SANTEC S.p.a., gli immobili sopra identificati, per uso esclusivo ufficio e box, come da planimetrie che riunite in unica fascicolazione vengono allegate al presente atto sotto la lettera "A";

- in data 28/12/2017 veniva sottoscritto il Contratto di locazione tra il Direttore Generale f.f. del Consorzio, Ing. Antonio Pizza ed il Legale rappresentante della Società Santec S.p.a., Dott. Giuseppe Silvestro;

- tenuto conto che gli immobili oggetto di locazione sono gravati da mutuo fondiario in virtù di contratto per notar P. D'Amore di Avellino del 07/06/2017, reg. in Avellino il 09/06/2017 al n. 3771 ed ivi trascritto in



pari data ai n.ri 9075/757, il Consorzio ha chiesto alla Banca di Credito Cooperativo di Flumeri – ai sensi di quanto stabilito all'art. 7. Lettera a) del detto contratto - il consenso dell'Istituto Bancario per poter procedere alla concessione in locazione degli immobili;

- con nota del la Banca di Credito Cooperativo di Flumeri, ha concesso il nulla osta alla locazione degli immobili;

- con nota del 5 febbraio 2018, acquisita al protocollo consortile in pari data con n. 557, il Dott. Giuseppe Silvestro, nella qualità, ha chiesto al Consorzio la rettifica della durata del Contratto dagli attuali dieci anni - con possibilità di rinnovo per analogo motivo - ad una durata di anni otto

- con possibilità di rinnovo per analogo motivo;

- con provvedimento n. del Il Comitato Direttivo ha accolto la richiesta avanzata dalla società ed approvato il nuovo schema di contratto di locazione predisposto dagli Uffici consortili, autorizzando alla sottoscrizione del Contratto di Locazione.

Tutto ciò premesso, tra le parti sopra costituite, al fine di formalizzare la reciproca volontà per le finalità di cui in premessa, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Contenuto Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2

Oggetto della Locazione

Il Locatore, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla SANTEC S.p.a., che come sopra rappresentata accetta, gli immobili siti in Avellino alla via E. Capozzi, n. 45, meglio identificati in premessa, aventi destinazione uffici e box, come identificati nelle allegate planimetrie, da destinare ad attività di "Consulenza nel settore delle tecnologie dell'informatica".

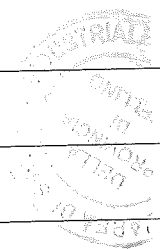
Le parti convengono e si danno reciprocamente atto che, per quanto concerne il locale box auto, lo stesso non potrà essere utilizzato come tale e quindi destinato al ricovero di autoveicoli e/o motoveicoli, fino al rilascio al Condominio, del Certificato Prevenzione Incendi da parte dell'Autorità competente.

Di tale circostanza le parti hanno tenuto conto anche nella determinazione del canone di locazione.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il Conduttore dichiara che tale attività comporta contatti diretti con il pubblico.

Il Locatore, nella sua qualità di proprietario dei beni in oggetto dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del Conduttore.

A tal fine le parti si danno reciprocamente atto che i beni in oggetto sono gravati da ipoteca concessa in favore della Banca di Credito Cooperativo di Flumeri società cooperativa con sede in Flumeri, a garanzia di un mutuo di euro unmilione cinquecentomila e zero centesimi (1.500.000,00) concessa con atto per notar Pellegrino d'Amore di Avellino in data 7 giugno 2017 repertorio n. 223525, raccolta n. 41599,



pubblicata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in

data 9 giugno 2017 ai numeri 9075/757, dei cui effetti le parti si

dichiarano consapevoli.

Il Locatore sotto la propria esclusiva responsabilità dichiara e garantisce

di avere espletato nei confronti della banca mutante tutte le formalità

eventualmente richieste da tale contratto e dal relativo capitolato, per il

caso di locazione di immobili oggetto di garanzia obbligandosi a tenere

comunque indenne il Conduttore da ogni onere o responsabilità al

riguardo.

Il Locatore, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione i beni

sopra descritti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano

ed il Conduttore li accetta.

Il Locatore si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso

di alienazione o cessione dell'immobile stesso e garantisce al Conduttore

che i terzi acquirenti o cessionari dell'immobile locato proseguiranno nel

rapporto contrattuale di locazione per tutta la sua durata ed alle

condizioni pattuite con la presente scrittura.

Il Conduttore dovrà mantenere ed usare l'immobile locato con diligenza,

per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda.

Il Conduttore dovrà, nell'uso dei locali, oltre a rispettare il regolamento

di Condominio osservare e rispettare i regolamenti di polizia urbana, di

pubblica sicurezza, d'igiene, prevenzione incendi e/o altre norme di

legge o di regolamento prescritte per l'attività che intende svolgere,

essendo a suo carico ogni eventuale intervento od opera e,

conseguentemente, ogni contravvenzione, multa e/o responsabilità per

l'inosservanza delle norme suddette.

Resta inteso che gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza della sua attività e di tutte le opere realizzate nonchè della gestione delle stesse, resteranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Il Conduttore assume altresì l'obbligo di adottare tutte le cautele ed i mezzi idonei ad evitare di arrecare disturbo ai vicini e/o ai terzi.

Articolo 3

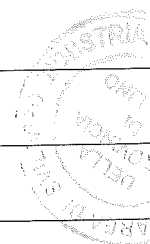
Durata della Locazione

La locazione avrà durata di anni otto, con decorrenza dal 1° gennaio 2018 e scadenza 31 dicembre 2025 ed alla scadenza potrà essere rinnovata per analogo periodo, solamente a seguito di adozione di apposito atto deliberativo da parte del Comitato Direttivo del Consorzio ASI di Avellino e salvo che una delle parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici (12) mesi prima della scadenza, la propria volontà di disdire il contratto.

Decorsi i primi sei anni, il Locatore potrà comunque recedere anticipatamente dal contratto qualora disponga di utilizzare per scopi istituzionali o per l'esercizio dell'attività dei propri uffici gli immobili in oggetto, dando al Conduttore un preavviso di dodici (12) mesi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

In prossimità della eventuale seconda scadenza, in caso di rinnovo della locazione da parte del Comitato Direttivo dell'Ente, la facoltà di recesso dal contratto è libera e non deve essere motivata.

Ad ogni effetto il Conduttore prende in consegna l'immobile locato con il ritiro delle chiavi alla data della sottoscrizione del verbale di consegna



dell'immobile.

Articolo 4

Clausole di recesso

Le Parti convengono che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore mediante raccomandata A.R. e/o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e solo dopo il ripristino dello stato dei luoghi a sua cura e spese e sotto la propria esclusiva responsabilità.

Le parti si danno reciprocamente atto che indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Resta in ogni caso a suo carico l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 5

Corrispettivo

Il canone annuo di locazione è pari ad euro diciottomila e zero centesimi (18.000,00) annui + IVA se dovuta come per legge.

Detto canone dovrà essere corrisposto al Locatore in rate mensili anticipate di euro millecinquecento e zero centesimi (1.500,00) + IVA se dovuta come per legge, entro i primi cinque giorni di ogni mese con decorrenza dal mese di gennaio 2018, mediante bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banca Apulia S.p.a. di Avellino (Av), Agenzia di Avellino - Corso Europa intestato al Locatore IBAN : IT25P 05787 15100 162570170805.

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura che il Locatore farà pervenire al Conduttore in originale entro il primo giorno del mese di riferimento.

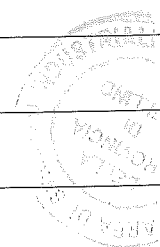
Le fatture da emettersi, intestate a Società SANTEC S.p.a. con sede e domicilio fiscale in Avellino (Av), alla Via L. De Concillis, n. 76 83100 Avellino, dovranno essere inviate a mezzo PEC all'indirizzo santec@pec.it.

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente ne rilascia quietanza, una somma di euro quattromilacinquecento e zero centesimi (4.500,00) pari a numero tre (3) mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale verrà trattenuto fino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Consortile, a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi contemplati dal contratto di locazione, del rimborso delle eventuali spese che l'Amministrazione Consortile dovesse eventualmente sostenere per fatto del Conduttore, ivi incluso il mancato pagamento del canone di locazione.

Tale somma è produttiva di interessi legali che devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Tale deposito verrà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare; sarà invece incamerato dal Locatore, salvo risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Conduttore si renda inadempiente anche ad uno solo dei doveri del contratto con l'obbligo dell'immediata ricostituzione pena la immediata risoluzione del contratto.



Il Conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto al Locatore in forza del presente contratto e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Il mancato o ritardato pagamento per oltre trenta giorni anche di un solo canone, produrrà *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, ed il conseguente obbligo all'immediato rilascio del bene, salvo il risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

Il Conduttore sarà tenuto, in ogni caso, al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte nella misura dell'interesse legale.

Art. 6

Aggiornamento Canone

Tenuto conto della durata del presente contratto, superiore a quella minima prevista dall'art. 27 della legge 392/78, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

È espressamente vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti.

Art. 7

Destinazione

Gli immobili sopra descritti vengono concessi in locazione per uso esclusivo di ufficio ed in particolare per l'attività di "Consulenza nel settore delle tecnologie dell'informatica".

Per quanto concerne il locale box auto, il Conduttore s'impegna a non destinare lo stesso al ricovero di autoveicoli e/o motoveicoli, fino al rilascio al Condominio, del Certificato Prevenzione Incendi da parte dell'Autorità competente.

E' vietato l'utilizzo dei locali, da parte del Conduttore, per usi diversi da quelli del presente articolo.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

Art. 8

Sublocazione

E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata.

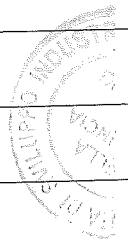
La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

Art. 9

Manutenzione e uso dell'immobile

Il Conduttore provvederà, a propria cura e spese, a tutte le riparazioni interne ed alle opere di manutenzione e riparazione ordinaria degli spazi locati per tutta la durata della locazione.

Per quanto concerne i seguenti ulteriori interventi: ristrutturazione pavimentazione interna, tinteggiatura pareti interne, sistemazione della contro soffittatura, sistemazione dell'impianto rete-dati e fonia; ripresa e



regolazione degli infissi esterni, rifacimento dei rivestimenti dei WC, eventuale spostamento o eliminazione di una o più tramezzature interne al fine di creare ambienti di lavoro open space, gli stessi verranno autorizzati dal Locatore previa verifica e valutazione del relativo progetto, predisposto dal Conduttore e saranno comunque a carico dello stesso Conduttore.

Per le riparazioni relative agli impianti e servizi ed agli interventi di cui sopra, il Locatore in caso di inerzia del Conduttore ha facoltà di eseguire le opere in danno.

In tale ultima ipotesi, il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare e/o intralciare l'esecuzione delle opere urgenti, né potrà avanzare alcuna pretesa, ragione o azione, per il mancato temporaneo godimento del bene a ragione della loro esecuzione, ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuta riparazione. In caso contrario, sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore.

Inoltre, il Conduttore provvederà con oneri a proprio carico, al controllo, alla pulizia e all'igiene di tutti gli ambienti anche comuni. Il Conduttore dovrà garantire comunque controlli periodici ad impianti e strutture, oltre a tutti i controlli previsti dalla normativa vigente.

Saranno a carico del Locatore gli interventi di straordinaria manutenzione o di sostituzione, ove necessari, salvo quelli determinati da dimostrati comportamenti colposi da parte del Conduttore.

Ogni ulteriore aggiunta e/o modifica dei locali oggetto della locazione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i

locali ed ogni altra innovazione che si rendesse necessaria ai fini dello svolgimento dell'attività, non potrà essere fatta dal Conduttore, a proprio carico, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, al quale a conclusione dei lavori dovranno essere trasmesse le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli impianti alle vigenti normative.

Il Conduttore si assume l'impegno ed obbligo, ed il Locatore ne dà l'assenso, salvo quanto previsto al comma 1 del presente articolo, di eseguire nell'immobile locato, a proprie cure, spese e responsabilità, tutti i lavori di messa a norma dei locali, previsti dalla legge e comunque necessari per ottenere le autorizzazioni amministrative e sanitarie richieste ed occorrenti per l'attività che intende svolgervi, manlevando il Locatore da ogni responsabilità per il caso in cui le autorizzazioni di cui sopra non dovessero essere concesse; per tutti i suddetti lavori il Conduttore non potrà pretendere indennità o contributi di alcun genere da parte del Locatore; resta inteso che il Conduttore rimane responsabile dei suddetti lavori anche per quel che attiene la regolarità edilizia, urbanistica ed amministrativa dei medesimi, così manlevando da responsabilità il Locatore. Inoltre restano a carico del Conduttore tutti gli eventuali lavori necessari a rendere autonomi e funzionali gli impianti a servizio dell'immobile locato.

La realizzazione di tali opere non comporterà per il Conduttore alcuna maggiorazione di canone. In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il Conduttore ha l'obbligo di richiedere alle competenti autorità le eventuali autorizzazioni necessarie, con oneri e spese a



proprio carico, esonerando totalmente il Locatore dall'esperire detta attività.

Qualora il Conduttore dovesse realizzare, nell'immobile locato e per le proprie finalità, opere che comportano adeguamento o variazione dello *status* di quelle già esistenti, i relativi oneri finanziari ed ogni ulteriore incombenza connessa alle stesse, rimarranno a totale ed esclusivo carico del Conduttore medesimo.

L'unità immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile dato in locazione e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione, non ammobiliato ed esente da difetti e/o vizi che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto su richiesta del Consorzio nello stesso stato in cui è stato consegnato, previo eventuale accertamento effettuato da tecnici di fiducia di entrambe le parti.

Ad ogni effetto, il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il Locatore sia civilmente, sia penalmente, da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da qualsiasi causa, fatto od omissione, sia propri che di terzi, nonché dei danni diretti o indiretti che il Conduttore potrà procurare a terzi per sua negligenza o violazione alle autorizzazioni o norme che regolano la sua attività.

Il Conduttore, inoltre, è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa dalla realizzazione di eventuali

opere e/o impianti e da ogni altro abuso o trascuratezza sia nello svolgimento dell'attività di "Consulenza nel settore delle tecnologie dell'informatica" che nell'uso della cosa locata.

Il Locatore potrà accedere all'immobile dato in locazione, quando lo riterrà più opportuno, accertarne lo stato ed effettuare tutte le indagini ed i controlli che riterrà necessari secondo competenza.

Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore o suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione, previo preavviso anche telefonico almeno tre giorni prima.

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 10

Migliorie e Innovazioni

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui al precedente punto, i miglioramenti e le addizioni eseguite dal Conduttore negli spazi locati, anche se autorizzati dal Locatore, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 - 2° comma, 1592 e 1593 c.c..

Resta inteso che al Conduttore non è riconosciuta alcuna indennità per le migliorie apportate e, pertanto, al momento del rilascio la porzione di immobile dovrà essere restituito con l'annessa miglioria.

Art. 11

Utenze

Il Conduttore, all'atto della consegna del bene, provvederà ad attivare ed intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono etc.; i relativi costi di attivazione e consumi, nonché ogni altro onere relativo all'attivazione dei servizi ed adeguamento degli impianti, sono a carico del Conduttore medesimo.

A suo carico sono pure le spese per la pulizia dell'immobile e pertinenze nonché delle parti comuni dell'edificio, così come eventuali altre imposte dovute (tassa rifiuti, ecc.), ossia tutte le spese ordinarie ivi comprese eventuali imposte, tasse e tributi di qualsiasi natura.

Sono ad esclusivo carico del Conduttore tutte le spese condominiali gravanti sull'unità locata, compreso quelle relative ad interventi di ordinaria manutenzione di impianti, servizi e/o muratura, nonché alla fornitura e prestazione dei servizi comuni.

Tutte le spese e le forniture dei servizi sono poste a carico del conduttore e sono da richiedersi agli Enti competenti a cura e spese del conduttore.

Art. 12

Riconsegna dei locali

Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore consegnerà puntualmente al Locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Al termine della locazione ed in ogni caso, il Locatore potrà richiedere al

Conduttore di riconsegnare l'immobile locato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, ripristinando a sua cura e spese *lo status quo ante* dei locali locati, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 13

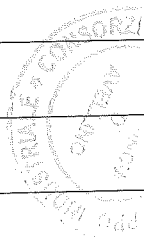
Garanzie

Il Conduttore deposita idonea polizza di responsabilità civile verso terzi con primaria compagnia assicurativa con un massimale di almeno € euro unmilione e zero centesimi (1.000.000,00) e da incendio a primo rischio assoluto con un massimale di euro unmilione e zero centesimi (1.000.000,00), a copertura degli eventuali danni a cose quali merci e attrezzature (incluse proprietà di terzi) e valori pecuniari perdite di reddito e spese supplementari conseguenti a un danno materiale verificatosi all'interno della struttura e in aziende terze, spese di sgombero e di smaltimento, crediti non riscossi, effetti del personale e dei visitatori che potessero derivare dalla conduzione dell'immobile locato e dei beni mobili in esso contenuti da parte del conduttore stesso e/o di terzi; in particolare tale polizza prevede l'espressa rinuncia della compagnia assicuratrice al proprio diritto di rivalsa nei confronti del Consorzio ASI di Avellino e della relativa Compagnia Assicuratrice, qualora la causa del sinistro abbia origine dalla conduzione dell'immobile e dei beni mobili in esso contenuti oggetto della locazione da parte del Conduttore stesso o di terzi.

Art. 14

Attestato di Prestazione Energetica

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la



documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

Copia semplice dell'attestato di prestazione energetica viene allegato al presente contratto sotto la lettera "B" (art. 6 del d.lgs. 192/2005).

Art. 15

Imposte, Tasse, Spese di Contratto

Sono a carico del Conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria, oneri fiscali e spese di registrazione anche per le future annualità.

L'imposta dovuta è nella misura prevista dalla legge.

A tal fine le parti dichiarano che il presente atto ha ad oggetto immobili strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione per i quali si esercita espressamente l'opzione per l'imposta sul valore aggiunto.

Il Conduttore richiede:

= di poter corrispondere l'imposta di registro con aliquota dell'uno per cento (1%) ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, tariffa parte Prima allegata al D.p.r. 26 aprile 1986 n. 131;

= di poter versare tale imposta di registro annualmente ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 3° del detto D.p.r. 26 aprile 1986 n. 131.

La registrazione del contratto verrà fatta dal Conduttore che procederà annualmente al versamento delle relative imposte.

Art. 16

Inadempienze

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno qualsiasi dei patti

contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.

Art. 17

Foro Competente

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per ogni controversia derivante dal presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Avellino.

Art. 18

Variazioni al testo del Contratto

Qualsiasi modifica, aggiunta o soppressione da apportare al testo del presente contratto dovrà essere concordata tra le parti e potrà avere validità solo a seguito dell'avvenuto accordo scritto tra di esse.

Art. 19

Trattamento dei Dati e Riservatezza

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ai soli ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

Il Locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al Conduttore, salvo quanto previsto dalla normativa in materia di Trasparenza ed Anticorruzione. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

Art. 20

Domicili Contrattuali

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:



Il Locatore : presso la propria sede o al domicilio indicato PEC:

consorzioasiav@pec.it;

Il Conduttore : al seguente indirizzo operativo: Via E. Capozzi n. 45 -

Avellino - PEC: santec@pec.it.

Art. 21

Disposizioni Finali

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Tutte le pattuizioni inderogabili della suindicata normativa devono intendersi applicabili anche in deroga a quanto eventualmente pattuito dai contraenti.

Il presente documento, dattiloscritto su n. 20 facciate, è stato formato in n. 3 originali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Avellino, lì

Al sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di approvare espressamente gli articoli 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20, 21, rigettando ogni eccezione ed istanza.

Avellino, lì

