



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

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 4 marzo 2019

Deliberazione n. 2019/9/52

Oggetto: Locazione dell'Unità immobiliare di proprietà del Consorzio sita in Avellino alla via Capozzi n.45. Provvedimenti.

L'anno duemiladiciannove il giorno 4 del mese di marzo 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. Giovanni ROMEO	- Presidente	presente
2. Dott. Marco PUORRO	- Membro effettivo	assente
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 il Direttore Generale facente funzione, Ing. Antonio Pizza

IL COMITATO DIRETTIVO

Premesso che, come si evince dalla relazione del Funzionario istruttore,

- con delibera n. 2017/26/365 del 27/10/2017 il Comitato Direttivo ha affidato all'agenzia "Reflex Immobiliare s.n.c.", il servizio di mediazione per la locazione delle unità immobiliari di proprietà del Consorzio site in Avellino alla via Capozzi n.45, ed ha delegato il Presidente a formalizzare l'incarico di mediazione con facoltà di stabilire le condizioni di locazione degli immobili: durata del contratto, canone annuo, forme di garanzia, ecc...;
- con contratto del 3/11/2017 è stato perfezionato l'affidamento del servizio di mediazione locativa relativo, ai seguenti immobili e stabilite le seguenti condizioni di locazione:
 1. Unità immobiliare sita al 2° piano – identificata al N.C.E.U. al F.lo 13, p.lla 519/3 – Categoria A2;
 2. Locale box – identificato al N.C.E.U. al F.lo 13, p.lla 521/18;
 3. Durata del contratto: anni 4+4;
 4. Canone annuo: €.11.400,00 oltre IVA come per legge;
- con nota acquisita al protocollo Consortile con il n. 621 del 01/02/2019, l'agenzia affidataria ha inoltrato proposta di locazione dei su menzionati immobili, ricevuta da parte della sig.ra **omissis** residente in San Giorgio a Cremano (NA) alla via **omissis** ;
- la proposta di locazione risulta essere di euro 6600/00 annuali escluso oneri accessori, pari a 550 euro mensili da corrispondere entro il 10 di ogni mese e tale importo è motivato dalla necessità di "effettuare interventi indispensabili onde fruire dell'abitabilità", e dalla non fruibilità del box per il ricovero di automezzi dovuta alla non presente certificazione di prevenzione incendi in capo al condominio;
- con nota protocollo 1083 del 27/02/2019 è pervenuta specifica dei lavori a farsi firmata dell'ing. Maria Trifone;
- nella relazione tecnica si evidenziano la mancanza di alcuni pezzi igienici nei bagni, degli originali serramenti esterni in legno, la presenza del videocitofono sulla parete cucina, ecc...;
- l'immobile necessita di lavori per la fruibilità ad abitazione, gli impianti e le camere sono state predisposte ed utilizzate fino a tutto il 2016 quale sede del Consorzio ASI;
- il box risulta non utilizzabile quale ricovero automobili;
- ad oggi il Consorzio non ha ancora fittato l'appartamento, seppur trascorso più di un anno dall'affidamento dell'incarico di mediazione per la locazione immobiliare;
- risulta necessario la sostituzione degli impianti idrico-sanitari ormai obsoleti ed a rischio di perdite con possibili conseguenti danni a carico del Consorzio;
- risulta necessario il ripristino degli infissi esterni in legno, risalenti all'anno di costruzione dell'immobile;

Dato atto della relazione del Funzionario istruttore che

- ha ritenuto congrua la proposta della sig.ra **omissis** a condizione che venga integrata con alcune lavorazioni, a farsi a cura e spesa del proponente affittuario, lavorazioni che garantiscono il Consorzio ASI da possibili futuri contenziosi;
- ha riformulato ed integrato la detta proposta a compensazione del minor prezzo proposto, come segue:
 - il contratto di fitto degli immobili su richiamati, sarà per uso abitativo e per anni 4+4 come per legge;
 - il canone annuo sarà di euro 6.600/00 (seimilaseicento/00), pari ad euro 550/00 al mese da corrispondere entro il 10 di ogni mese oltre oneri accessori ed IVA (se dovuta) come per legge, fermo il resto;
 - saranno inoltre a cura e spese del nuovo affittuario le seguenti lavorazioni:
 - 1) tutte le lavorazioni previste nella relazione dell'ing. Maria Trifone;
 - 2) la sostituzione di tutte le tubazioni dell'impianto idrico – sanitario (bagni e cucina), con restituzione a fine lavori della planimetria delle tubazioni nuove e la certificazione della corretta posa in opera redatta da ditta qualificata;



CONSORZIO PER L'AREA

DI SVILUPPO INDUSTRIALE

DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

- 3) la revisione di tutti gli infissi in legno esterni, con ripristino della funzionalità e delle finiture;
 - 4) la revisione di tutti gli impianti, con restituzione al Consorzio ASI delle certificazioni (previste per legge), entro trenta giorni dal termine dei lavori.
- Qualora nel corso del periodo di locazione sia possibile utilizzare il box locato per il ricovero di autoveicoli, il suddetto canone vada incrementato di euro/anno 1.800/00 oltre oneri accessori ed IVA come per legge, fermo il resto.

Visto il punto n. 6 (Condizioni di pagamento) della proposta di locazione immobiliare del 1° febbraio 2019, protocollo n. 621, nel quale il proponente, tra l'altro, ha richiesto, al fine di espletare i lavori sopra citati, che il pagamento del canone mensile di locazione avvenga "...a partire dal giorno 1° aprile 2019 e quindi il mese successivo alla stipula del contratto di locazione (entro il giorno 1° marzo 2019);

Considerato

- che la proposta di locazione viene esaminata nella presente seduta comportando lo slittamento di un mese rispetto ai termini sopra descritti;
- che nel mese intercorrente tra la stipula del contratto (1° aprile 2019) e l'inizio del pagamento del canone (1° maggio 2019) non verrà corrisposto il canone di locazione dalla conduttrice al fine di poter eseguire i relativi lavori;

ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata e trascritta.
2. Accogliere la proposta della sig.ra **omissis** di locazione dell'Unità immobiliare di proprietà del Consorzio sita in Avellino alla via Capozzi n.45- identificata al N.C.E.U. al F.lo 13, p.lla 519/3 - Categoria A2, a condizione che venga integrata con alcune lavorazioni, a farsi a cura e spesa del proponente affittuario.
3. Di integrare la detta proposta, come specificato in premessa, a compensazione del minor prezzo proposto, come segue:
 - il contratto di fitto degli immobili su richiamati, sarà per uso abitativo e per anni 4+4 come per legge;
 - il canone annuo sarà
 - ✓ per il primo anno (Maggio 2019 - Marzo 2020) €. 6.050/00 (seimilacinquanta/00), oltre oneri accessori ed IVA (se dovuta) come per legge, fermo il resto, pari ad €. 550,00 mensili da corrispondere entro il 10 di ogni mese;
 - ✓ per gli anni successivi (Aprile 2020 - Marzo 2023) €. 6.600/00 (seimilaseicento/00) oltre oneri accessori ed IVA (se dovuta) come per legge, pari ad €. 550,00 mensili da corrispondere entro il 10 di ogni mese;
 - saranno inoltre a cura e spese del nuovo affittuario le seguenti lavorazioni:
 - 1) tutte le lavorazioni previste nella relazione dell'ing. Maria Trifone;
 - 2) la sostituzione di tutte le tubazioni dell'impianto idrico - sanitario (bagni e cucina), con restituzione a fine lavori della planimetria delle tubazioni nuove e la certificazione della corretta posa in opera redatta da ditta qualificata;
 - 3) la revisione di tutti gli infissi in legno esterni, con ripristino della funzionalità e delle finiture;
 - 4) la revisione di tutti gli impianti, con restituzione al Consorzio ASI delle certificazioni (previste per legge), entro trenta giorni dal termine dei lavori.
4. Di sottoscrivere il contratto di locazione entro il 1° aprile 2019 mentre il pagamento del canone mensile avverrà a partire dal 1° maggio 2019, riconoscendo, quindi, al conduttore la gratuità del primo mese di possesso dell'immobile al fine di realizzare i lavori in premessa descritti.
5. Qualora nel corso del periodo di locazione sia possibile utilizzare il box locato per il ricovero di autoveicoli, il suddetto canone verrà incrementato di euro/anno 1.800/00 oltre oneri accessori ed IVA come per legge, fermo il resto.
6. Di approvare l'allegato schema di contratto nel quale sono presenti ulteriori condizioni e termini della locazione.
7. Il Presidente è incaricato ed autorizzato a sottoscrivere il contratto di locazione, con ogni potere e facoltà e dando sin da ora per rato e valido il suo operato.
8. Di incaricare l'Ufficio Amministrativo a trasmettere il presente atto ai competenti Uffici nonché al Responsabile della Trasparenza per gli adempimenti di cui al D. Lgs n. 33/2013.

CONSORZIO ASI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO IMMOBILE DI PROPRIETA' CONSORTILE

TRA

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino, in persona del Presidente p.t. Vincenzo Sirignano, nato a Mirabella Eclano (AV) con sede e domicilio fiscale in Avellino alla C.da Campo Fiume, n. 2/A – Loc. Pianodardine - Avellino, (cod. fisc.: 80000830648 – P.I. 00216700641) autorizzato alla stipula del presente atto giusta Delibera del Comitato Direttivo n. 2019/___/___ del _____, successivamente denominato "Locatore";

E

La sig.ra _____ nata a _____, residente in San Giorgio a Cremano (NA), _____, 80122 Napoli, successivamente denominata "Conduttore".

PREMESSO CHE

- il Consorzio ASI di Avellino è proprietario dell' Unità Immobiliare ubicata in Avellino, alla Via E. Capozzi, n. 45, Piano 2°, identificata al N.C.E.U. al Foglio 13, particella 519/3, Cat. A/2, Classe 2, Superficie catastale mq 195,00 e Locale box ubicato in Via E. Capozzi, Piano interrato, identificato al N.C.E.U. al Foglio 13, particella 521, sub 18, Cat. C/6, Classe 5, superficie catastale mq 45,00;
- con Delibera n. 2017/26/365 del 27/10/2017, il Comitato Direttivo affidava all'Agenzia Reflex Immobiliare S.n.c." il servizio di mediazione per la locazione delle unità immobiliari di proprietà del Consorzio site in Avellino, alla Via Capozzi, n. 45, nonché delegato il Presidente a formalizzare l'incarico di mediazione con facoltà di stabilire le condizioni di locazione degli immobili; durata del contratto, canone annuo, forme di garanzia, etc.;
- con contratto del 03/11/2017 veniva perfezionato l'affidamento del servizio di mediazione locativa relativa al suddetto immobile, con il quale venivano stabilite, tra l'altro le condizioni di locazione;
- con note rispettivamente del 26 gennaio 2019, acquisita agli atti in data 01/02/2019, prot. n. 621 e del 25 febbraio 2019, acquisita agli atti in data 27 febbraio 2019, prot. n. 1083, l'agenzia affidataria inoltrava proposta di locazione degli immobili "de quo" ricevuta da parte della sig.ra _____ - e la relazione tecnica con computo dei lavori da realizzarsi;
- con Provvedimento n. 2019/___/___ del _____ il Comitato Direttivo dell'Ente, deliberava di concedere in locazione alla sig.ra _____ gli immobili *ut supra* identificati, per uso abitativo e box auto, come da planimetria allegata (evidenziata in giallo – Allegato A), alle condizioni e con le modalità di cui al presente contratto;

TANTO 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 *sig.ra* che accetta, l'immobile sito in Avellino alla via E. Capozzi, n. 45 (*non arredati*), come in premessa identificato ed avente destinazione civile abitazione, di cui all'allegata planimetria (*evidenziata in giallo*) per costituirne parte integrante e sostanziale, da destinare ad uso esclusivo abitativo.

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.

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

Il Locatore, nella sua qualità di proprietario, concede l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e il Conduttore lo 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 familiari 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, 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 dell'uso dell'immobile e di tutte le opere realizzate nonché 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 quattro (*quattro*) con decorrenza dal *01 aprile 2019* e scadenza il *31 marzo 2023*, ed alla scadenza si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza le parti potranno attivarsi al fine di negoziare differenti ipotesi di rinnovo; in caso contrario, il contratto si intenderà rinnovato alle medesime condizioni.

Resta inteso che 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 questione dando al Conduttore un preavviso di 12 (dodici) 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 presente contratto.

Articolo 4

Clausole di recesso

Le Parti convengono che il Conduttore qualora ricorrano gravi motivi, 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 comunque solo dopo aver provveduto al ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 5

Corrispettivo

Il canone annuo di locazione, è pari per il solo primo anno ad Euro 6.050,00 (seimilacinquanta/00) = (da maggio 2019 a marzo 2020) oltre oneri accessori ed IVA se dovuta come per legge, e per gli anni successivi (da aprile 2020 a marzo 2023) ad Euro 6.600,00 = (seimilaseicento/00), oltre oneri accessori ed IVA se dovuta come per legge. Detto canone dovrà essere corrisposto al Locatore in rate mensili anticipate di Euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00), entro il 10 di ogni mese con decorrenza dal mese di maggio 2019, mediante bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Bancapulia S.p.a. di Avellino (Av), Agenzia di Avellino – Corso Europa intestato al Locatore: **CODICE IBAN: IT25P0578715100162570170805**.

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura che il Locatore farà pervenire al Conduttore in originale entro il giorno 5 del mese di riferimento.

Le fatture da emettersi, intestate alla sig.ra _____ residente in Napoli (NA), Via 80122 Napoli, dovranno essere inviate a mezzo PEC all'indirizzo _____.

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 € 1.100,00 = (Euro millecento/00) pari a n. 2 mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale, a mezzo bonifico bancario presso l'Istituto di Credito di cui sopra. 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. Il Locatore ed il Conduttore convengono di comune accordo che non sono dovuti gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo, che risulterà essere quindi infruttifero. 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 anche di un solo canone, entro quindici giorni dalla scadenza, 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.

Il Conduttore si obbliga a versare al Locatore un incremento al suddetto canone annuo, pari ad € 1.800,00 = (milleottocento/00) annui, qualora nel corso del periodo di locazione sia possibile riutilizzare il locale box locato per il ricovero di autoveicoli e/o motoveicoli. Sono ad esclusivo carico del Conduttore tutte le ulteriori spese condominiali gravanti sul locale box locato.

Art. 6

Aggiornamento Canone

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

Art. 7

Destinazione

L'immobile si concede in locazione per uso esclusivo di civile abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

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 lavorazioni previste nella relazione tecnica dell'ing. Maria Trifone (*che si allega al presente contratto quale parte integrante e sostanziale di cui alla nota del 27 febbraio 2019, prot. 1083*) necessarie per rendere fruibile l'appartamento adibito ad uso abitativo nonché la sostituzione di tutte le tubazioni dell'impianto idrico – sanitario (*bagni e cucina*), con restituzione a fine lavori della planimetria delle tubazioni nuove e la certificazione della corretta posa in opera redatta da ditta qualificata; la revisione di tutti gli infissi in legno esterni, con ripristino della funzionalità e delle finiture; la revisione di tutti gli impianti, con restituzione al Consorzio ASI delle certificazioni (previste per legge), entro trenta giorni dal termine dei lavori.

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

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 imperiti 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, 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, di eseguire nell'immobile locato, a proprie cure, spese e responsabilità, tutti i lavori di cui al primo comma e di messa a norma dei locali, previsti dalla legge e comunque necessari per ottenere le autorizzazioni richieste ed occorrenti per l'uso dell'immobile, 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.

Il Conduttore si obbliga a comunicare al Locatore almeno 7 giorni prima, l'inizio dei lavori di cui al primo comma.

Il Locatore potrà accedere all'immobile dato in locazione, al fine di verificare lo svolgimento e l'esatta esecuzione dei lavori, riportati nella relazione tecnica dell'ing. Maria Trifone e quelli ulteriori descritti al primo comma del presente articolo, necessari per rendere fruibile l'appartamento adibito ad uso abitativo.

Resta comunque inteso che, qualora detti lavori siano difforni da quanto descritto nella suddetta relazione, salvo espresso parere favorevole del Locatore, il contratto si intenderà automaticamente risolto, senza che il Conduttore possa pretendere alcunché dal Locatore.

La cauzione ed i canoni già versati verranno trattenuti dal Locatore, con restituzione da parte del Conduttore della cosa locata nello stato di fatto in cui fu consegnata, salvo quanto previsto ai successivi artt. 10 e 12.

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 recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguato alle sue specifiche esigenze.

Ad ogni effetto, il Conduttore è costituito custode della cosa locata all'atto della sottoscrizione del presente contratto 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, dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi, dei danni diretti o indiretti che il Conduttore potrà procurare a terzi per sua negligenza o violazione di autorizzazioni o norme.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi.

Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (*salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio*), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

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 far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

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 lavorazioni effettuate, pertanto, al momento del rilascio la porzione di immobile dovrà essere restituito con l'annessa miglioria, salvo diversa disposizione da parte del Locatore di cui al successivo art. 12.

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, salvo quanto previsto al precedente art. 10.

Art. 13

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 (art. 6 del d.lgs. 192/2005) (*Allegato B*).

Art. 14

Imposte, Tasse, Spese di Contratto

Sono a carico del Conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti il 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.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Conduttore, così come i successivi rinnovi.

Il Conduttore provvederà alla trascrizione del presente contratto presso la conservatoria territorialmente competente.

Art. 15

Inadempienze

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno qualsiasi dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.

Art. 16

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. 17

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. 18

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. 19

Domicili Contrattuali

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

Il Locatore: al domicilio indicato PEC: *consorzioasiav@pec.it*

Il Conduttore: al seguente indirizzo

Art. 20

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, nonché al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Il presente documento è stato formato in n. 3 originali.

Letto, approvato e sottoscritto

Avellino, _____

Il Locatore
Consorzio ASI di Avellino
Il Presidente
Ing.. Vincenzo Sirignano

Il Conduttore
Sig.ra

Ai 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, rigettando ogni eccezione ed istanza.

Avellino, _____

Il Locatore
Consorzio ASI di Avellino
Il Presidente
Ing.. Vincenzo Sirignano

Il Conduttore
Sig.ra
