

ECOAMBIENTE SALERNO S.p.A.

Prot.: SA.../ 1382

Data 15-3-2021

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE

DESTINATO A USO UFFICIO

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale il "locatore" società LA ZAGARA S.A.S. DI VITALE ANTONIO & C. con sede in Salerno alla via Sabato Visco - Iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al n. 04995100650 - REA SA 411211 e con codice fiscale e partita IVA n. 04995100650 qui rappresentata dal Sig. VITALE Antonio nato [redacted] e residente [redacted] [redacted] - C.F. [redacted] nella sua qualità di Legale rappresentante,

concede in locazione

alla Società ECOAMBIENTE SALERNO SPA con sede in Salerno alla via Sabato Visco, 20, CF e PIVA 04773540655, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Vincenzo Petrosino [redacted] - C.F. [redacted] che nel seguito di questo contratto verrà per brevità chiamata "conduttore", l'immobile uso ufficio, posto al piano terra, sito in Salerno alla via Sabato Visco, 20 (palazzo Zagara) identificato catastalmente al fg. 44, particella 5, sub. 38, categoria A/10, rendita catastale € 3.072,92.

La locazione è da intendersi comprensiva di n. 3 (tre) posti auto da utilizzarsi ad uso esclusivo della ECOAMBIENTE SALERNO SPA (planimetria dei posti auto allegata).

Premesso

- che il locatore dichiara di essere proprietario dell'immobile sito al piano terra dello stabile ubicato nel Comune di Salerno in via Sabato Visco, 20 della superficie di circa mq. 200 e di n. 3 (tre) posti auto, il tutto censito al catasto fabbricati come descritti ed evidenziati nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, forma parte integrante del presente contratto;
- che la società conduttrice, ha chiesto al locatore di poter utilizzare ad uso ufficio e procedere alla stipula di un contratto di locazione.

Tanto premesso le parti convengono

1. le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto.
2. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) più 6 (sei) con inizio dal 01 marzo 2021. Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione. Il conduttore ha facoltà di recesso anticipato ai sensi della L. 392/78 dandone preavviso almeno 6 (sei) mesi prima, salvo eventuali nuove disposizioni Legislative di revoca delle funzioni attualmente svolte dal conduttore.

3. Il prezzo della locazione è così di seguito stabilito:
 - € 18.000,00 (*diciottomilaeuro/00*) (essendo fabbricato strumentale per natura, si opera l'opzione per l'esenzione da IVA) dal 01/03/2021 al 28/02/2022, ovvero € 1.500 mensili;
 - € 19.200,00 (*diciannovemiladuecentoeuro/00*) (essendo fabbricato strumentale per natura, si opera l'opzione per l'esenzione da IVA) dal 01/03/2022 al 28/02/2023, ovvero € 1.600,00 mensili;
 - € 21.000,00 (*ventunomilaeuro/00*) (essendo fabbricato strumentale per natura, si opera l'opzione per l'esenzione da IVA) dal 01/03/2023 e per le successive annualità, ovvero € 1.750,00 mensili.
4. I canoni saranno pagati in rate mensili anticipate, tramite bonifico bancario intestato alla società La Zagara S.a.s alle seguenti coordinate: IBAN - [REDACTED] presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna di Salerno Agenzia n. 2, entro il giorno 05 (cinque) di ogni mese.
5. Viene depositata, a titolo di cauzione, la somma di € 3.000,00 (*tremilaeuro/00*) a garanzia delle obbligazioni nascenti da questo contratto. Il locatore, con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza liberatoria. Il deposito cauzionale non è fruttifero di interessi.
6. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.
7. Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza, produrrà, *ipso jure*, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art 1456 del C.C. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardo pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse, a decorrere dalla data di scadenza, che viene fissato in misura corrispondente a quello legale aumentato di 4 punti. Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso.
8. I locali si concedono per il solo uso d'Ufficio, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione ad esclusione di società dagli stessi partecipate e/o controllate.
9. Il Conduttore dovrà concedere il passaggio agli operai della ditta che si occupa della manutenzione dell'ascensore in quanto il vano è posto all'interno dei locali oggetto della locazione.
10. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. Il conduttore dichiara che in considerazione della natura dell'attività svolta nei locali oggetto della locazione, ai sensi dell'art. 35 L. 392/1978 non spetta l'indennità per la perdita di avviamento prevista dall'art 34 L. 392/1978.
11. Ai sensi dell'art. 27, comma 8, della Legge 392/1978 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

12. Il locatore dichiara di aver consegnato al conduttore l'attestato di prestazione energetica (APE), così come previsto dal Decreto legislativo n. 48/2020 (numero progressivo APE-AENGN-107702-08.03.2021). Il conduttore con la sottoscrizione della presente ne attesta regolare ricevuta.
13. L'immobile oggetto della presente scrittura viene consegnato in normale stato manutentivo. La manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola entità di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, cioè quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, nonché le rotture e danni da imputarsi ad uso negligente, sono a carico del conduttore. La manutenzione straordinaria resta, invece, a carico del locatore. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità derivante da interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla propria volontà. Per quanto riguarda, in particolare, le utenze (energia elettrica, telefono, acqua), il conduttore si obbliga a volturarle a proprio carico, fino alla scadenza del contratto. Il locatore si impegna ad eseguire quanto di propria competenza, al fine di effettuare le volture delle utenze in capo al conduttore.
14. Il Locatore autorizza il Conduttore ad eseguire i necessari lavori di manutenzione, anche straordinaria, finalizzati ad adeguare l'immobile oggetto di locazione alle esigenze operative del Conduttore stesso. Gli oneri, anche economici, derivanti dall'esecuzione dei precitati lavori di manutenzione restano ad esclusivo carico del Conduttore.
15. I locali concessi in locazione sono parte integrante di un complesso di immobili, per la gestione delle parti comuni il conduttore dovrà corrispondere un canone forfettario mensile di € 130,00 (centotrenta euro/00), omnicomprendivo di tutte le spese occorrenti per detta gestione. Detta somma dovrà essere pagata con le medesime modalità di cui al punto 3 del presente contratto.
16. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da altri inquilini dello stabile o da terzi.
17. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi collaboratori e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
18. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa indipendenti dalla sua volontà.
19. Il locatore potrà ispezionare i locali affittati dandone preavviso anche informale di almeno 24 ore e, comunque, previo appuntamento concordato e senza che ciò arrechi disturbo o incida sul regolare svolgimento dell'attività economica del conduttore, tenendo in particolare riferimento la riservatezza connaturata nella tipologia di attività esercitata nei suddetti locali.
20. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.
21. Il conduttore è custode dell'immobile e dichiara che i locali sono adatti all'uso convenuto, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 cc le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.
22. 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 locazione, in quanto applicabili.

[REDACTED]

23. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore, le spese per la registrazione (l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi) sono a carico delle parti per una quota del 50% (cinquanta per cento) ciascuna.
24. Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere efficaci ed operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.
25. Le parti eleggono rispettivamente domicilio:
- il locatore presso la propria sede legale,
 - il conduttore presso la propria sede legale.
- Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.
26. Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Salerno ex articolo 447 bis cpc.

Salerno li, 15 - 3 - 2011

IL LOCATORE

LA ZAGARA s.a.s.
[REDACTED] & C.
[REDACTED] 20
84131 SALERNO

A

IL CONDUTTORE

EcoAmbiente Salerno s.p.a.
[REDACTED]
[REDACTED]

Ai sensi di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti dichiarano che, prima di procedere all'apposizione delle proprie sottoscrizioni, hanno dato lettura integrale del presente contratto, soffermando specificamente l'attenzione e la discussione sulle clausole di cui ai precedenti articoli: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 ritenendo - all'esito - di aver ben compreso il loro significato e le loro conseguenze giuridiche e pratiche e di volerle approvare così come sopra riportate.

IL LOCATORE

LA ZAGARA s.a.s.
[REDACTED] & C.
[REDACTED] 20
84131 SALERNO

A

IL CONDUTTORE

EcoAmbiente Salerno s.p.a.
[REDACTED]
[REDACTED]