

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**  
(Legge n°392 del 27 luglio 1978)

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia originale, e da valere a tutti gli effetti di legge:

- tra la **PASTORE COSTRUTTORI S.p.A.** (P. I. **00181620659**), con sede in Salerno, piazza R. Casalbore 32, in persona del Presidente del C.d.A. ing. Raffaele Pastore, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri concessi dallo statuto societario, in prosieguo denominata "parte locatrice",
- e l'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno** (c. f. **80021910650**), con sede in Salerno (SA) al corso V. Emanuele, trav. S. Marano 15, in persona del Presidente del Consiglio dell'Ordine prof. ing. Michele Brigante, nato a Napoli (NA) il 04/07/1952, C. F. BRGMHL52L04F839S, e residente a Padula (SA) alla via D. Alighieri n.6, in prosieguo denominato "conduttore",

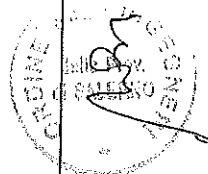
**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.**

**Art. 1 (oggetto della locazione)**

La Pastore Costruttori s.p.a. concede in locazione all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno**, come sopra costituito, l'unità immobiliare sita in Salerno alla traversa Salvatore Marano n.20/22/24 (di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti), costituita dai locali al piano terra identificati al Catasto Fabbricati al foglio n.64 part. n.308 sub 172 R.C. euro 3.040,33 catg. C/1.

**Art. 2 (Destinazione del bene)**

L'immobile sarà destinato ad uso di attività professionale. In caso si rendesse necessario per l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, sin d'ora la locatrice autorizza a variare l'attuale categoria catastale (C/1) a cura e a spese del conduttore. In tal caso, le parti espressamente convengono che, prima del rilascio dell'immobile, sarà a carico del conduttore ogni onere per riportare l'immobile all'originaria categoria catastale C/1. In ordine alla "prestazione energetica" dell'unità locata, il conduttore prende atto di averne ricevuto le



PASTORE COSTRUTTORI S.p.A.  
Presidente Consiglio di Amm.ne  
(Ing. Raffaele Pastore)

*Raffaele Pastore*

informazioni ed il relativo Attestato redatto da ..... (attestato N. ....del .....). A tal proposito, e specificatamente in merito alla durata dell'A.P.E., il conduttore prende atto che esso verrà redatto considerando le attuali categoria catastale (C/1) ed efficienza energetica dell'immobile.

### **Art. 3 (Durata del contratto)**

La locazione avrà la durata di sei anni, con inizio dal giorno **01/05/2015**, data dalla quale sarà dovuto il canone, e termine il giorno **30/04/2021**, e s'intenderà tacitamente rinnovata per ulteriori anni 6 (sei), qualora non venga data, da una delle parti, disdetta tramite lettera raccomandata a/r spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione.

### **Art. 4 (Canone di locazione e aggiornamenti)**

Il corrispettivo annuo della locazione è stabilito in euro € 20.040,00 (euro ventimilaquaranta/00) I.V.A. esente, con rate mensili anticipate di € 1.670,00, da pagare entro il giorno cinque a mezzo bonifico bancario.

A titolo di avviamento, il canone di locazione è definito in *euro 18.000,00 (euro diciottomila/00) per il primo e secondo anno (dal 01/05/2015 al 30/04/2017) con rate mensili di € 1.500,00.*

Il canone pattuito, a partire dal quinto anno (dal 01/05/2019), verrà annualmente aggiornato sulla base del relativo indice ISTAT, nella misura massima prevista dalle leggi vigenti in corso di locazione e senza la formale richiesta da parte della locatrice.

### **Art. 5 (Sublocazione )**

L'immobile locato sarà utilizzato dall'Ordine degli Ingegneri e/o dalla Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri di Salerno. Il conduttore non potrà affittare l'azienda, sublocare, cedere in uso o comunque affittare, concedere in godimento ad altri a qualsiasi titolo, compreso il comodato, l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. Sono fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/1998.

### **Art. 6 (Ritardo nei pagamenti)**

Resta convenuto che il mancato pagamento alle scadenze previste dei

corrispettivi dovuti costituirà automaticamente il conduttore in mora, con il relativo obbligo per quest'ultimo di corrispondere, oltre alle somme in linea capitale dovute, anche gli interessi di mora, come determinati nel successivo art. 14 del presente atto, dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento sino al saldo effettivo.

#### **Art 7 (Oneri accessori e contratti di utenza)**

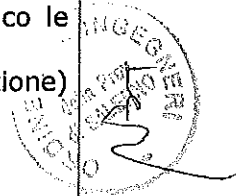
Con riferimento all'attività che l'Ordine degli Ingegneri andrà a svolgere nell'immobile locato, con particolare riferimento all'attuale categoria catastale (C/1), sarà a cura e a spese del conduttore la richiesta del rilascio del Certificato di agibilità presso i preposti uffici comunali, così come saranno a suo carico le eventuali spese di adeguamento degli impianti (elettrico/idrico/climatizzazione) per il rilascio delle dichiarazioni di conformità alla regola d'arte.

Sono interamente a carico della parte conduttrice tutte le spese ordinarie di gestione condominiale e le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica ed alla tassa smaltimento rifiuti solidi urbani, nonché, alla fornitura di altri servizi. Le spese condominiali dovranno essere pagate direttamente dal conduttore all'amministrazione del Condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze. La parte conduttrice si obbliga a rispettare il Regolamento di Condominio dello stabile e ad accettare i servizi condominiali così come organizzati.

In ogni caso, tutte le somme che la parte locatrice dovesse anticipare per conto del conduttore per quanto innanzi detto, dovranno esserle da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 10° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte alle scadenze suddette decorreranno interessi moratori con le modalità di cui all'art. 6 e nella misura indicata all'art. 14 del presente contratto.

#### **Art. 8 (Manutenzione del bene)**

Il conduttore si obbliga, in base agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a



PASTORE COSTRUTTORI S.p.A.  
Presidente Consiglio di Amm.ne  
(Ing. Raffaele Pastore)

Raffaele Pastore

sua cura e spese, tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione aventi ad oggetto l'immobile locato, mentre le riparazioni straordinarie restano di competenza della proprietà. A titolo esemplificativo, devono intendersi a carico del conduttore le piccole riparazioni e gli interventi che si dovessero rendere necessari per la normale manutenzione degli impianti elettrici, idraulici, sanitari, serramenti, cardini e cerniere interni ed esterni, infissi, vetrine, porte, serrature e chiavi, serrande, tapparelle, nonché tutte le opere di piccola manutenzione che si rendessero necessarie.

Eventuali loghi ed insegne potranno essere apposti soltanto negli appositi spazi non rivestiti in marmo al di sopra della porta di accesso al negozio, previa autorizzazione delle competenti autorità. A tal proposito, si specifica che il Condominio ha protocollato, presso i competenti uffici comunali, opportuna richiesta di deroga al vigente "Regolamento imposta e canone di pubblicità".

#### **Art. 9 (Migliorie e addizioni)**

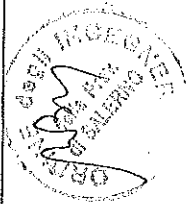
Resta convenuto che il conduttore, a sua cura e spese, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni straordinarie che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito fermo restando che per modifiche che comportino mutamenti strutturali nei locali e negli impianti esistenti che non consentano il ripristino dei locali nello stato attuale il conduttore dovrà richiedere l'autorizzazione scritta della parte locatrice.

#### **Art. 10 (Custodia del bene)**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata.

La custodia del bene locato comporta l'obbligo di attenersi ad un uso dello stesso bene secondo le necessità della propria attività lavorativa, evitando qualsiasi tipo di utilizzo incauto del bene dal quale possa derivare un danno agli impianti in dotazione ed alle strutture, nonché verso terzi.

#### **Art. 11 (Responsabilità verso terzi)**



PASTORE COSTRUTTORI S.p.A.  
Presidente Consiglio di Amm.ne  
(Ing. Raffaele Pastore)

*Raffaele Pastore*

Il conduttore esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivarle da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

**Art. 12 (Accesso nei locali)**

Durante lo svolgimento del rapporto contrattuale, ovvero successivamente alla disdetta o nel caso di vendita o nuova locazione della cosa locata, il conduttore dovrà sempre consentire alla parte locatrice o suoi incaricati, previo avviso in forma scritta almeno 48 ore prima, la visita e le ispezioni dell'immobile locato.

**Art. 13 (Deposito Cauzionale)**

Per accordo tra le parti, la parte locatrice rinuncia al deposito cauzionale.

**Art. 14 (Penale per inadempimento e clausola risolutiva espressa)**

Il tasso degli interessi moratori sulle somme eventualmente dovute alla parte locatrice in ragione delle obbligazioni derivanti dal presente contratto sarà determinato sulla base delle disposizioni di cui D.Lgs. del 09.10.2002 n°. 231 e successive modifiche e integrazioni. In caso di reiterato mancato ed integrale pagamento del canone alle pattuite scadenze, la parte locatrice ha il diritto di risolvere con effetto immediato il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

**Art. 15 (Elezione di domicilio)**

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione, anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi), ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio presso la propria sede, mentre la parte locatrice elegge domicilio in Piazza R. Casalbore n.32 Salerno.

**Art. 16 (Modifiche)**

Per espresso accordo delle parti ogni eventuale modifica, deroga o aggiunta, variazione o annullamento degli articoli, clausole, patti, termini e condizioni del

PASTORE COSTRUTTORI S.p.A.  
Presidente Consiglio di Amm.ne  
(Ing. Raffaele Pastore)

presente contratto dovrà ai fini della sua validità e conseguente opponibilità essere inderogabilmente fatta risultare per atto scritto controfirmato da entrambe le parti contraenti.

**Art. 17 (Foro territorialmente competente)**

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto il Foro territorialmente competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice che viene eletto a tutti gli effetti in Salerno.

**Art. 18 (Norme di rinvio)**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i Regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

**Art. 19 (Privacy)**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del Decreto Legislativo n°. 196 del 30.06.2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") e successive modifiche ed integrazioni, il conduttore dichiara di essere stato informato delle finalità e delle modalità del trattamento, della natura del conferimento, delle conseguenze dell'eventuale rifiuto, dei soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e dell'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché dei propri diritti di cui all'art. 7 della detta disposizione normativa, della ragione sociale e della sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il conduttore conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

**Art. 20 (Registrazione e imposte)**

Le spese di registrazione e bolli del presente contratto e dei rinnovi fanno carico a metà fra le parti, mentre l'eventuale risoluzione anticipata sarà interamente a

RM  
PASTORE COSTRUTTORE S.p.A.  
Presidente Consiglio di Amm.ne  
(Vice: Raffaele Pastore)  
Raffaele Pastore

carico della parte richiedente. La registrazione del contratto ed i successivi versamenti dell'imposta di registro avverranno a cura della parte locatrice che provvederà di seguito ad informare il conduttore per il rimborso delle spese ad esso spettanti.

Letto, confermato e sottoscritto in Salerno il

LA LOCATRICE

PASTORE COSTRUTTORI S.p.A.  
Presidente Consiglio di Amm. ac  
(Ing. Raffaele Pastore)

IL CONDUTTORE

ORDINE IL CONDUTTORE  
IL CONDUTTORE  
(Ing. Michele Bragante)

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 1 (Oggetto della locazione), 2 (Destinazione del bene), 3 (Durata del contratto), 4 (Canone di locazione e aggiornamenti), 5 (Sublocazione), 6 (Ritardo nei pagamenti), 7 (Oneri accessori e contratti di utenza), 8 (Manutenzione del bene), 9 (Migliorie e addizioni), 10 (Custodia del bene), 11 (Responsabilità verso terzi), 12 (Accesso nei locali), 13 (Deposito cauzionale), 14 (Penale per inadempimento e clausola risolutiva espressa), 15 (Elezione di domicilio), 16 (Modifiche), 17 (Foro territorialmente competente), 18 (Norme di rinvio), 19 (Privacy), 20 (Registrazione e imposte).

Letto, confermato e sottoscritto in Salerno il

LA LOCATRICE

PASTORE COSTRUTTORI S.p.A.  
Presidente Consiglio di Amm. ac  
(Ing. Raffaele Pastore)

Raffaele Pastore

ORDINE IL CONDUTTORE

IL CONDUTTORE  
(Ing. Michele Bragante)