

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO
DA QUELLO ABITATIVO

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

Il Sig. Calandra Carmelo, nato a Rogliano (Cs) il 29/09/1942, residente in Canada (EE), Cf. CLNCML42P29H490A di seguito denominata "parte Locatrice", che giusta procura generale, registrata a Cosenza il 31 luglio 1990, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, autorizza il Sig. Altomare Pietro, nato Cellara 09/12/1946 ed ivi residente in Corso Vittorio Emanuele II, n.270, C.F. LTMPTR46T09C437M, ad agire in nome e per conto;

E

Azienda Ospedaliera di Cosenza, P.I 01987250782, nella persona del Direttore Generale Dott. Achille Gentile nato a Panettieri (CS) il 11/03/1957 C.F. GNTCLL57C11G307L di seguito denominata "parte Conduttrice"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

La parte locatrice concede in locazione, alla parte conduttrice che accetta, due unità immobiliari site nel Comune di Marzi Località Serra, per come di seguito individuate:

a) Unità immobiliare riportata in catasto al foglio n. 3, particella n.307 sub.2 cat. C/02, classe 1 per una superficie di circa mq. 83, (piano terra)

Rendita catastale 188,76;

b) Unità immobiliare riportata in catasto al foglio 3, particella n.307, sub 2, cat. A/07, classe u, vani 10,5, (Primo piano) Rendita catastale 786,31;



[Handwritten signature]



c) Corte di circa mq. 85 adibita a parcheggio, lato destro entrata principale.

1. La locazione avrà la durata di anni 4+4 con decorrenza dal 16/04/2018 al 15/04/2022 ai sensi dell'art. 27 della legge n.392/1978 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/'78.

2. Il canone di locazione è stabilito in complessive € 10.800,00 annue.

Il canone mensile pari ad € 900,00 dovrà essere corrisposto entro il 10 del mese di competenza sul conto corrente dedicato

IBAN: IT44R0311180910000000002224.

Il ritardo superiore a 30 giorni di ogni singola rata comporterà l'applicazione di una mora pari al 10% della rata stessa.

3. Ai sensi dell'art.32 della L. n.392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

4. I locali si concedono per l'uso di ufficio terziario direzionale e magazzino, con divieto di mutamento di destinazione.

5. Il conduttore dichiara di conoscere la situazione del locale oggetto del presente contratto, di averlo trovato adatto all'uso convenuto, privo di difetti che possono influire sulla salute di chi lo occupa e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, accettando il bene nello stato di diritto e di fatto in cui si trova.

6. Ogni eventuale modifica/innovazione che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali non potrà essere fatta

dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario al quale, a conclusione dei lavori, dovranno essere trasmesse le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli impianti alle vigenti normative.

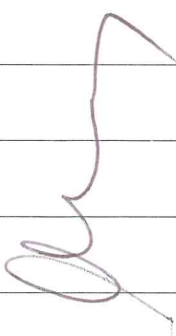
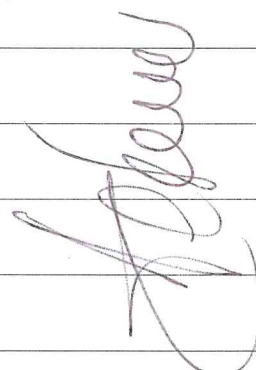
Resta inteso che al conduttore non è riconosciuta alcuna indennità per le migliorie apportate, e pertanto, al momento del rilascio il locale dovrà essere restituito con l'annessa miglioria o alternativamente, il conduttore dovrà provvedere al ripristino del luogo.

7. Il conduttore ha l'obbligo di custodire e conservare con la diligenza del buon padre di famiglia l'immobile, curarne per intero ed a proprie spese, la manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1 lettera a), del D.P.R. n.380/2001, quali ad es. quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette, piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Sono inoltre a carico del conduttore gli oneri accessori di normale conduzione quali spese relative al servizio di pulizia, fornitura e relativi allacci di acqua, energia elettrica, metano e telefono, lo smaltimento differenziato, la tassa rifiuti, la manutenzione ordinaria della caldaia ed ogni opera di adeguamento del locale alle proprie esigenze.

Qualora l'immobile non venga detenuto utilizzando "la diligenza del buon padre di famiglia", dopo il secondo richiamo scritto, si provvederà con l'applicazione di penale pari al 10% del valore del canone annuo.

Eventuale ulteriore e reiterata inadempienza determina risoluzione del contratto.



8. Il locatore provvede alla manutenzione straordinaria di cui all'art.3, comma 1, lettera b), del D.P.R.n.380/2001.

9. Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti della parte locatrice dei danni causati al bene oggetto di locazione.

Ne consegue l'assunzione di responsabilità per qualsiasi danno dovesse derivare alla struttura e/o relativi impianti durante o in conseguenza del suo utilizzo.

10. L'inadempienza da parte del conduttore anche di uno solo dei patti contenuti in questo contratto, produrrà ipso iure, e senza bisogno di alcuna formale contestazione della parte conduttrice, la risoluzione del rapporto contrattuale ai sensi dell'art.1456 c.c. e l'onere per il conduttore del risarcimento del danno.

11. E' consentito al conduttore di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

12. Il Locatore dichiara che l'immobile oggetto della locazione del presente contratto, è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.lsvio 192/2005, classe energetica F.

Il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione circa la prestazione energetica del bene locato (Copia Certificato prestazione Energetica).

Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto è fissato in € 10.800,00 annui ed è soggetto al pagamento dell'imposta di registro a

norma di legge.

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto ed in caso di recesso anticipato della parte conduttrice l'imposta di registro per la risoluzione del contratto, mentre l'imposta di registro annuale è ripartita nella misura del 50% tra le parti, come stabilito dalla vigente normativa in materia.

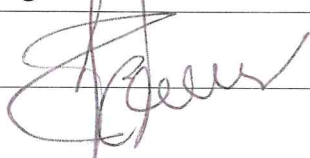
Per ogni controversia che dovesse sorgere in ordine all'esecuzione del presente contratto le parti fanno riferimento al foro territorialmente competente.

Per tutto quanto non previsto, il presente contratto è disciplinato dalle norme degli artt. da 1571 a 1606 del Codice Civile e della legge n. 392/1978, alle quali le parti si rimettono.

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione l. n. 675/1996.

Redatto, confermato e sottoscritto in Cosenza il 16/04/2018.

Parte Locatrice
Sig. Pietro Altomare



Parte Conduttrice
per l'Azienda Ospedaliera
Dott. Achille Gentile



AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO TERRITORIALE DI COSENZA

Registrato il 4 MAG. 2018

al n° 2369 della Serie 3T

Importo versato € 864,00 con F23 38 APR 2018

