



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**  
Il giorno 12 del mese di novembre 2012, nei locali dell'Automobile Club Salerno, alla via G. Vicinanza n. 11, sono presenti:

Da una parte

**AUTOMOBILE CLUB SALERNO**, con sede in Salerno, via G. Vicinanza n. 11, codice fiscale e p.i. **00184290658**, in persona del Commissario Straordinario p.t., il prof. avv. Rodolfo Vitolo, nato a Battipaglia il 28 giugno 1953, C.F. VTLRLF53H28A717S, nominato con decreto del Ministro per Affari Regionali, il Turismo e lo sport il 19 settembre 2012, ed elettivamente domiciliato per la carica presso la sede di Salerno dell'Ente

**LOCATORE**

e dall'altra

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI SALERNO**, con sede in Salerno, alla via G. Vicinanza n. 11, codice fiscale **95008400657** in persona del Presidente p.t. Arch. Maria Gabriella Alfano, nata a Cava de' Tirreni (SA) il 02.09.1950, C.F. LFN MGB 50P42 C361T, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ordine

**CONDUTTORE**

#### **PREMESSO CHE**

- L'Automobile Club Salerno è proprietario – giusta atto per notar Guglielmo Barela di Salerno rep. n. 146913 racc. n. 25572 del 0802.2006, registrato in Salerno in data 23.02.2006 al n. 1129 - dell'immobile ubicato al primo piano del fabbricato sito in Salerno alla via G. Vicinanza n. 11, individuato al fl. 64, mappale 1937, sub 15, z.c. 1, cat. A/10, cl. 2;
- Tale immobile è stato già concesso in locazione all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, con contratto registrato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 20.06.2008 al n° 5853 avente decorrenza a far data dal 01.04.2008 e sino al 30.03.2014 e che è stato consensualmente risolto alla data del 31.10.2012, come da relativa comunicazione all'Agenzia delle Entrate;

- Tra le stesse parti è sopraggiunta nuova intesa per la locazione dell'immobile di cui sopra ai patti ed alle condizioni di cui in appresso;
- Tanto premesso, le parti, come sopra rappresentate,

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 – PREMESSA**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **ART. 2 – OGGETTO E DURATA**

L'Automobile Club di Salerno, in persona del Commissario Straordinario p.t., concede in locazione all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, in persona del Presidente p.t., che accetta, l'immobile descritto in premessa.

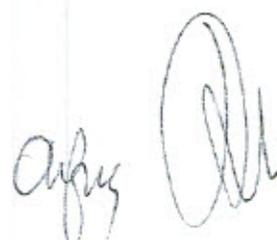
La durata della locazione è fissata in anni sei ed avrà inizio dal 1° novembre 2012 e termine il 31 ottobre 2018, con facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore, allo scadere del terzo anno della locazione dandone preavviso con lettera raccomandata a.r. da inviare almeno 6 (sei) mesi prima.

Alla scadenza prevista per il 31 ottobre 2018, il contratto si rinnoverà tacitamente, senza ulteriori formalità, di altri 6 (sei) anni, in caso di mancata disdetta e/o di recesso di una delle parti - da comunicarsi all'altra a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il conduttore viene immesso nel possesso materiale di quanto locato dalla data di sottoscrizione del presente contratto di locazione.

#### **ART. 3 – CANONE E DEPOSITO CAUZIONALE**

Il canone annuo è convenuto in Euro 36.000,00 (Euro trentaseimila/00), da corrisponderci, a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato al locatore, in rate mensili anticipate di Euro 3.000,00 (Euro tremila/00), da versarsi entro il giorno dieci di ogni mese di riferimento. Dell'avvenuto pagamento sarà rilasciata quietanza sottoscritta da parte del legale rappresentante del locatore. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, per qualunque titolo o ragione.



Per patto espresso ed inderogabile, è escluso l'aggiornamento del canone.

In virtù del precedente rapporto locativo tra le parti, il locatore è tuttora in possesso della cauzione versata all'atto della firma del precedente contratto, nella misura di € 9.000,00 (Euro novemila/00) che le parti decidono pertanto di scorporare dalla stessa la somma di € 3.000,00 (Euro tremila/00), da imputarsi a titolo di prima mensilità anticipata. In conseguenza, a far data dalla sottoscrizione del presente contratto, tra le parti si dà atto che il locatore detiene il deposito cauzionale versato dal conduttore per la somma di € 6.000,00 (Euro seimila/zerozero), con restituzione alla scadenza del contratto.

#### **ART. 4 – STATO DELL'IMMOBILE E RIPARTIZIONE SPESE LAVORI**

L'unità immobiliare oggetto della locazione si presenta in normale stato di manutenzione ed adatta all'uso convenuto.

L'immobile viene concesso in locazione con i suoi accessori e pertinenze, libero da pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per il presente contratto, in regola con la normativa edilizia, urbanistica e di sicurezza vigente.

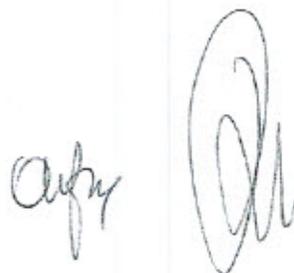
Il conduttore si impegna a sostituire gli infissi esterni in modo da migliorare le performances energetiche dell'immobile a sue spese.

Resta sin da ora autorizzato ad apportare all'immobile le modifiche e le migliorie che riterrà opportuno. Le opere a realizzarsi e le addizioni rimarranno di proprietà del locatore, stabilendosi sin d'ora che per le stesse, alla scadenza del contratto, il conduttore non avrà diritto ad alcun rimborso per le migliorie apportate.

#### **ART. 5 – USO DELL'IMMOBILE**

I locali vengono concessi in locazione per uso sede dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno e per le attività debitamente autorizzate, con espresso divieto di sublocazione o cessione, anche parziale e divieto di mutamento di destinazione d'uso.

#### **ART. 6 – CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI**



Ai fini della certificazione impianti prevista dal D.M. 37/2008, le parti concordano nel derogare all'obbligo di consegna della documentazione inerente la RELATIVA certificazione.

#### **ART. 7 – VOLTURA**

Il locatore si impegna sin d'ora ad acconsentire alla voltura del presente contratto in caso di costituzione, da parte dell'Ordine degli Architetti, di una Fondazione, al fine della migliore gestione delle iniziative connesse alla attuale fase di trasformazione degli Ordini professionali.

Pertanto, il locatore si obbliga sin d'ora a sottoscrivere, a semplice richiesta del conduttore ed entro e non oltre trenta giorni dall'istanza stessa corredata dalla copia dello Statuto della Fondazione, l'atto di voltura del presente contratto in favore della Fondazione a costituirsi, al fine del trasferimento in capo a questa di tutti i patti, diritti ed obblighi quivi compromessi.

#### **ART. 8 – ONERI ACCESSORI**

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati nell'uso della cosa locata, nonché le piccole riparazioni di cui all'art.1609 c.c. e per patto espresso quelle inerenti alle parti "degli impianti igienico sanitario, elettrico, idrico di pertinenza dell'immobile locato sempre di natura ordinaria.

Sono ad esclusivo carico del conduttore le spese per tutte le utenze ed i relativi consumi, come anche quelle condominiali.

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera i locatori da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso e colposo dei propri dipendenti o di terzi in genere. Il conduttore garantisce il mantenimento dei locali usando la diligenza del buon padre di famiglia.

#### **ART. 9 – MODALITA' DI ACCESSO**

Il locatore potrà ispezionare l'immobile, personalmente o a mezzo di persona di fiducia, con idoneo preavviso al conduttore ed, in ogni caso, senza intralciarne l'attività.

#### **ART. 10 – SPESE DI REGISTRAZIONE**



Le spese di registrazione del presente contratto e di bollo sono a carico delle parti in misura eguale.

Le formalità saranno materialmente eseguite dal conduttore, assumendone questi l'obbligo, e l'importo delle spese poste a carico del locatore saranno decurtate dal canone di locazione, come sin d'ora autorizzato dal locatore.

#### ART. 11 – RISOLUZIONE DI DIRITTO

L'inadempienza delle condizioni contenute nel presente contratto comporterà, ipso iure, la sua risoluzione.

#### ART. 12 – ELEZIONE DI DOMICILIO

Ai fini delle comunicazioni e delle notificazioni inerenti il presente contratto, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nell'immobile assunto in locazione, mentre il locatore presso la propria sede legale.

#### ART. 13 - RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto e comunque non derogato, le parti fanno esplicito riferimento alle norme del Codice Civile ed alle disposizioni di legge.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, esecuzione, validità e giuridica esistenza, saranno risolte dal Tribunale di Salerno.

Il presente contratto è redatto in triplice copia e consta di n. 6 pagine.

Salerno, il 12/11/2012

L.C.S.  
AUTOMOBILE CLUB SALERNO  
Il locatore  
Prof. Avv. Rodolfo Vitolo



Il conduttore

Per specifica approvazione, ai sensi ed per gli effetti dell'art. 1341 del C.C., degli articoli 1 (premessa), 2 (oggetto e durata), 3 (canone e deposito cauzionale), 4 (stato dell'immobile e ripartizione spese lavori), 5 (uso dell'immobile), 5 (durata), 6

(certificazione degli impianti), 7 (voltura), 8 (oneri accessori), 9 (modalità di accesso), 10 (spese di registrazione), 11 (risoluzione di diritto), 12 (elezione di domicilio) e 13 (rinvio).

Salerno, li 12/11/2012

L.C.S.

**AUTOMOBILE**  
**IL LOCATORE**  
**IL COMMISSARIO**  
Prof. Avv. Rodolfo Vitolo



Il conduttore



Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Territoriale di Pagani

Atto registrato il 28/11/2012

al n. 10371 Serie 3

Versate € 360,00 (Tredici) / 100

Il Direttore  
Claudio Comes



Amministrazione: AGE - Agenzia delle Entrate

Area Organizzativa Omogenea: AGEDP-SA - DIREZIONE PROVINCIALE DI SALERNO

Si dichiara di aver protocollato il  
il documento con i seguenti dati:

Registro: **Registro Ufficiale AOO AGEDP-SA**

Oggetto: **ATTI PRIVATI RISOOLUZIONE CONTRATTO 5853/2008**

Classificazione: **03.03.13. Comunicazione di cessione/risoluzione/proroga del contratto**

Mittente: **CERENZA FRANCESCO**

Diretti Interessati:

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI SALERNO**

Num. protocollo: **0179189**

Data: **28/11/2012 14:28:20**

Ufficio: **UT SALERNO FRONT OFFICE**



*Francesco Cerenza*

DATA 28/11/2012

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSA UT PAGANI

INTERROGAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NUM. 010371  
STIPULATO IL 12/11/2012 E REGISTRATO IL 28/11/2012  
PRESSO L'UFFICIO DI DPSA UT PAGANI

SERIE: 3

NEGOZIO	CORRISPETTIVO	DURATA	
		DAL	AL
001	36.000,00	01/11/2012	31/10/2018

CONTRATTO SOGGETTO AD IVA

SCADENZE

01/11/2013	36.000,00
01/11/2014	36.000,00
01/11/2015	36.000,00
01/11/2016	36.000,00
01/11/2017	36.000,00

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

1 (D) 00184290658  
2 (A) 95008400657