

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PARTE DI IMMOBILE PER USO NON ABITATIVO

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ... del mese diin Foggia, giusta determina

Presidenziale n. del

TRA

L'Ente Morale "Michele di Sangro", (codice fiscale: 84003630716) con sede in San Severo n. 48, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Prof. Giorgio Soldano nato a San Severo il 24.04.1949, codice fiscale: SLDGRG49D24I1580;

E

Il Consorzio per la Bonifica della Capitanata, (codice fiscale: 00345000715) con sede in Foggia al corso Roma n. 2, in persona del legale rappresentante, Giuseppe De Filippo, nato a San Giovanni Rotondo l'11.06.1971;

P R E M E S S O

- che il Consorzio detiene in locazione dall'1 novembre 1999 **parte** dell'immobile in San Severo, in via Croce Santa n. 48, di proprietà dell'Istituto "Michele di Sangro", di mq. 100 circa, composto da tre vani e servizi, adibito ad uffici ed uno spazio esterno di circa 1.500 mq. circa, adibito a deposito di materiale irriguo di pertinenza del Distretto 11 del Fortore e in parte a posteggio dei lavoratori del Consorzio stesso;
- che il contratto iniziale prevedeva la durata di anni sei con scadenza al 31/10/2005, con tacito rinnovo per eguali successivi periodi, ove non ci fosse disdetta;
- che dal 1999, anno di stipula del primo contratto, c'è stato un susseguirsi di rinnovi, sino al 31.10.2023;
- che sia l'immobile sia gli spazi all'aperto ad esso pertinenti hanno necessità di interventi di manutenzione;
- che detto contratto è stato disdettato dall'Ente Morale nei termini di legge.

Per tutto quanto innanzi premesso, da considerarsi parte integrante della presente

scrittura, le parti stabiliscono e convengono quanto segue:

1. L'Ente Morale "Michele di Sangro", come sopra rappresentato, concede in locazione al Consorzio per la Bonifica della Capitanata, parte dell'immobile sito in San Severo alla via Croce Santa n. 48, di mq. 100 circa, composto da tre vani e servizi al piano terra, da utilizzare come ufficio, con annesso spazio esterno ai locali di mq. 1500 circa, da utilizzare come deposito di materiale irriguo di pertinenza del Distretto 11 del Fortore, ma anche come spazio per posteggio auto dei dipendenti. Detto bene è censito presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, al foglio 77, particella 733.
2. La locazione convenuta per la durata di anni sei, dal 01/11/2023 al 31/10/2029, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza per mezzo di lettera raccomandata o PEC. In ogni caso il Consorzio potrà in qualsiasi momento recedere dal contratto dandone avviso al locatore nel termine e con le modalità avanti precisate. Alla scadenza, salvo disdetta, le parti potranno attivarsi al fine di negoziare differenti ipotesi di rinnovo; in caso contrario, il contratto si intenderà rinnovato alle medesime condizioni.
3. Il canone annuo di locazione è stabilito in euro € 6.600,00 (seimilaseicentoeuro) da versarsi rispettivamente in canoni mensili anticipati in € 550,00, il cui pagamento sarà effettuato dal conduttore a mezzo di bonifico bancario, all'IBAN dell'Ente Morale "Michele Di Sangro" IT11F053877863000000018117, Banca Popolare Emilia Romagna Agenzia di San Severo, entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese. Il mancato pagamento dei canoni periodici è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore. Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978. Il canone di locazione verrà adeguato secondo gli aggiornamenti ISTAT. Il primo aggiornamento avverrà dalla terza annualità. Tutti gli aggiornamenti ISTAT verranno contabilizzati nella

misura del 75% dell'indice stesso riferito al mese di novembre di ogni anno. Il canone risultante dalla suddetta indicizzazione verrà comunicato dal locatore al conduttore a mezzo comunicazione scritta o verbale.

4. le spese accessorie, tutte a carico del conduttore, quali utenze di somministrazione di energia elettrica, tassa di smaltimento rifiuti, e quant'altro relative all'immobile sono poste a carico del conduttore le quali, pertanto, saranno pagate separatamente.
5. Il conduttore dichiara di ben conoscere i locali oggetto della presente locazione, di trovarli di suo gradimento, in discreto stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla loro utilizzazione si impegna a riconsegnarli nel medesimo buono stato salvo il deterioramento risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto. Il conduttore si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione all'ordinaria manutenzione dell'immobile in locazione come per legge. In particolar modo si dovrà intervenire per la sistemazione e pitturazione del cancello d'entrata dell'immobile che risulta essere di esclusivo utilizzo del Consorzio di Bonifica;
6. L'uso è non abitativo con esclusione di utilizzo per uso diverso. In specie l'immobile sarà adibito ad ufficio locale del Consorzio. E' vietato qualsiasi tipo di uso diverso da quello per cui l'immobile è ceduto in locazione. Il Consorzio userà i locali con la dovuta diligenza ed alla scadenza li riconsegnerà al proprietario in buone condizioni di manutenzione, salvo il normale deperimento d'uso.
7. E' espressamente vietata la sublocazione o la concessione a terzi dei beni ceduti in locazione, a qualsiasi titolo o causale, quali la sublocazione, la mera detenzione non qualificata, il comodato, o altro. La violazione del divieto comporterà *ipso iure* la risoluzione del contratto, con salvezza dei danni che l'Ente potrà subire da detta violazione.

8. A garanzia del presente contratto il conduttore, contestualmente alla stipula, lascia al locatore l'importo già versato all'epoca del primo contratto pari ad euro 850,00 (ottocentocinquanta/00) che resta a titolo di cauzione. Tale somma non è imputabile in conto pigioni. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.
9. Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno.
10. Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto trovano applicazione le norme di cui alla Legge n. 392/1978.
11. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali limitatamente agli adempimenti connessi col rapporto di locazione (Regolamento UE 2016/679).
12. Il locatario da atto di aver ricevuto copia del certificato di prestazione energetica (A.P.E.), come previsto dal D.L. 04.06.2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, recante il recepimento della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010.

Per il Consorzio per la Bonifica della Capitanata – Il Presidente

Giuseppe DE FILIPPO

Per l'Ente Morale Michele di Sangro - Il Presidente

Prof. Giorgio Soldano