



# AGENZIA SANNITA PER L'ENERGIA E L'AMBIENTE

Supported by  
**INTELLIGENT ENERGY  
EUROPE**

Sustainable  
Energy Europe

Prot. n. 24 (26/01/2011)

## SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE USO UFFICIO



Con la presente scrittura privata redatta in triplice originale tra i sottoscritti :

**I.F.I.BEN. S.p.a.** con sede legale in Benevento alla Via G. Pasquali n.17 (P. IVA 00882880628 ), in persona del procuratore Iannella Giuseppe, nato a Milano il 04 dicembre 1976 come da procura per atto del 04 settembre 2008 redatto dal Notaio Filippo Marinelli con repertorio n.19632, raccolta 7153 e registrato in Benevento l' 8 settembre 2008 al n.7930, che nel seguito di questo contratto verrà denominato **Locatore**, affitta alla società **ASEA S.P.A.** in persona del Presidente Calzone Antonio nato a Benevento il 19 maggio 1956 con sede legale a Benevento c/o Rocca dei Rettori P. IVA 01378640625 , che nel seguito di questo contratto verrà denominata **Conduttore** e che accetta in affitto, i locali uso ufficio al piano primo del corpo "A" facenti parte del complesso immobiliare di proprietà della I.F.I.BEN. S.p.a. , sito a Benevento in **Via Pezzapiana** estesi per mq circa 348, complesso riportato al nel N.C.E.U. al foglio 77, particella 316 divisa in sub. oltre ad 10 posti auto situati al piano interrato dello stesso fabbricato. Il tutto come da allegata planimetria, con la porzione di fabbricato oggetto del presente contratto, evidenziata in giallo, ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 1 marzo 2011 fino al 28 febbraio 2017 e sarà prorogata di ulteriori anni sei anni in mancanza di disdetta da inoltrarsi da una delle parti almeno un anno prima della scadenza della locazione innanzi fissata, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento a mezzo posta.
- 2) Il conduttore ha la possibilità di disdire anticipatamente la locazione previa comunicazione a mezzo raccomandata a/r almeno un anno prima.
- 3) La opzione all'acquisto deve essere esercitata entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto. Il prezzo al mq viene stabilito fin da ora in euro 1.100,00 (millecento/00) oltre IVA. Detto prezzo è comprensivo di 10 (dieci) posti macchina situati al piano interrato dello stesso fabbricato. I canoni versati saranno considerati acconti e portati in diminuzione dalla somma dovuta quale corrispettivo di acquisto.
- 4) Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento/00) oltre IVA annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.700,00 (millesettecento/00) oltre IVA , tramite versamento sul conto corrente nr. 000000001982 presso la Banca della Campania s.p.a. intestato a I.F.I.BEN. S.p.a. con codice IBAN: IT 35Y 05392 15000 000000001982 entro il giorno 05 (cinque) di ogni mese.

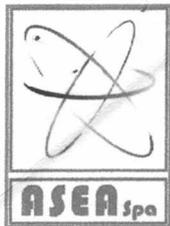


# AGENZIA SANNITA PER L'ENERGIA E L'AMBIENTE

Supported by  
**INTELLIGENT ENERGY  
EUROPE**



- 5) La somma di Euro 3.400,00 (tremilaquattrocento/00) viene depositata a titolo di cauzione, a garanzia delle obbligazioni nascenti da questo contratto, che non potrà mai essere imputato in conto canoni e che sarà rimborsato al termine della locazione o nel caso venga esercitato il diritto di prelazione all'acquisto dalla parte conduttrice.
- 6) Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- 7) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 8) I locali si concedono per il solo uso di Ufficio, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.
- 9) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.
- 10) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente 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 e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, nonché le eventuali opere di rimessa in pristino del negozio a fine locazione.
- 11) 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.
- 12) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere e di accettare, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 13) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa indipendenti dalla sua volontà.
- 14) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.



# AGENZIA SANNITA PER L'ENERGIA E L'AMBIENTE

Supported by  
**INTELLIGENT ENERGY  
EUROPE**



- 15) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione. Sono a carico del conduttore il costo del riscaldamento e le spese di gestione dell'immobile e il condominio con una quota di € 100,00(cento/00) mensili.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) Per tutto quanto non espressamente riportato nel presente contratto, si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

Benevento,

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

**CONDUTTORE**  
I. F. I. BENI S.p.A.

*Giuseppe Tomella*

Accettiamo il contratto ed espressamente gli art. 1,2,3,4,5,10,11,14,15,18.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

**CONDUTTORE**

**CONDUTTORE**  
I. F. I. BENI S.p.A.

*Giuseppe Tomella*

Agenzia Sannita  
Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Territoriale di Benevento

Eseguita registrazione il **3 FEB. 2011**  
N° 703 Mod. 3 Vol. 3  
Pagati € 207,62 *duecento e 2*

Il Direttore Provinciale  
ma su delega del Direttore Provinciale  
Miam Clemente di cui al provvedimento  
33 del 26 09 2010  
F.to IL DIRETTORE PROVINCIALE  
Myriam Clemente

