

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE del 31/10/2019

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **31** del mese di **ottobre**, alle **ore 20.00**, presso lo studio professionale del consigliere W. Vecchi in Amalfi alla via Sopramare n. 30, si è riunito, a seguito di regolare convocazione, il Consiglio di Amministrazione:

- ing. Pietro Fico, *Presidente*;
- avv. Walter Vecchi, *Consigliere*;
- avv. Gabriele Gambardella, *Consigliere*.

con il seguente ordine del giorno:

- 1) discutere su una bozza di contratto – tipo, individuandone la formulazione definitiva per la sottoscrizione dei prossimi contratti;
- 2) di concedere in locazione gli immobili di via Colavolpe n. 1 e via Monastero 14;
- 3) varie ed eventuali;

Assume la presidenza l'ing. Pietro Fico, il quale accerta la regolarità e la validità della seduta.

Viene chiamato a fungere da segretario verbalizzante l'avv. Walter Vecchi.

Sul punto 1) dell'o.d.g. il Presidente unitamente ai consiglieri convengono, di definire una bozza di contratto-tipo da sottoscrivere per le prossime procedure di concessione di locazione di immobili di proprietà del Conservatorio;

per il punto 2), il Presidente unitamente ai Consiglieri convengono, attesa la carente situazione finanziaria dell'Ente, di concedere in locazione ai signori Amendola Antonella e Apicella Alfonso gli immobili di via Monastero n. 14 e via Colavolpe n. 1, adottando le tabelle OMI per la determinazione del canone;

Dopo ampia discussione,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso che l'Ente Conservatorio Santa Rosalia dispone di risorse scarse anche in

Conservatorio Santa Rosalia

Istituto Pubblico di Educazione Femminile

relazione alle attività di ordinaria amministrazione;

Vista la necessità di operare nel rispetto del criterio della massima economicità;

Visto lo Statuto vigente, nei limiti del riconosciuto potere discrezionale di nomina;

Relatore il Presidente

A voti unanimi

DELIBERA

Di rendere la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di **approvare** l'allegata bozza di contratto-tipo così come formulata, integrata e discussa dall'intero CdA;
- di **concedere** in locazione ai signori Amendola Antonella e Apicella Alfonso gli immobili di via Monastero n. 14 e via Colavolpe n. 1, adottando le tabelle OMI per la determinazione del canone;

Amalfi, 31/10/2019

Il Presidente

Ing. Pietro Fico

I Consiglieri

avv. Walter Vecchi

avv. Gabriele Gambardella

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge n. 431 del 09/12/1998)

Il **Conservatorio Santa Rosalia**, Istituto Pubblico di Educazione Femminile, *iuxta* R.D. n. 1312/1931, con sede in Atrani (Sa) alla via Monastero n. 2, C.F. 80018210650, in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante p.t., ing. Pietro Fico, nato in Mugnano di Napoli (Na) il 22 aprile 1980 e residente in Afragola al Corso Enrico De Nicola n. 73, C.F. FCI PTR 80D22 F799J (**LOCATORE**)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. /////, nato a ///// il /////, (cod.fisc. /////), residente ///// (Sa), alla via///// , n. ///// (**CONDUTTORE**) che accetta per se e per i propri aventi causa, l'unità immobiliare in Atrani alla via ///// composta di n. /// vani per una superficie utile residenziale /////

Comunicazione ex art. 8, comma 3, D.L. 11/07/1992, n. 333, convertito in legge 08/08/1992:

estremi catastali identificativi unità immobiliare: censita al N.C.E.U. di /////, partita ///// sub. /////, mappale . L'unità immobiliare, oggetto della locazione, è composta /////, avente una consistenza di n. ///// vani, per un superficie catastale di mq /////.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

Art. 1 - Il contratto di locazione è stipulato, a norma dell'art. 2 L. 9.12.1998, n. 431.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente per uso abitativo. La locazione è destinata a soddisfare esclusivamente le esigenze abitative del conduttore e delle persone della sua famiglia. Il conduttore non potrà sublocare l'immobile in tutto o in parte, né concederlo in comodato, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

Conservatorio Santa Rosalia

Istituto Pubblico di Educazione Femminile

entro i primi 10 giorni di ogni mese. Le parti convengono che il canone sarà annualmente aggiornato, a partire dal primo anno, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT.

Art. 4 – Laddove, nel corso della locazione, si eseguano sull'unità immobiliare o, nell'ambito dello stabile in cui è ricompresa, importanti ed improprorogabili opere necessarie a conservarne la destinazione ovvero per evitare maggiori danni o, comunque, opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone pattuito, verrà integrato con un aumento pari all'interesse, al tasso legale, del capitale impiegato nelle opere e/o lavori effettuati.

Art. 5 – Restano a carico dei conduttori le spese relative alla fornitura di luce, acqua e gas, quelle a titolo di tassa comunale per lo smaltimento dei rifiuti solidi, nonché quelle connesse ad interventi di piccola manutenzione, eventualmente a farsi agli impianti, agli infissi, alla superficie dei muri ed alle piastrelle di rivestimento.

Art. 6 – Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto a titolo accessorio non potrà essere sospeso o ritardato per effetto di pretese ed eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, di almeno n. 2 rate del canone costituirà condizione risolutiva espressa del presente contratto.

Art. 7 – Il conduttore dichiara di avere piena e perfetta conoscenza dell'immobile locato, del suo stato di manutenzione e conservazione, che riconosce discreto, immune da vizi ed idoneo all'uso residenziale convenuto, oltre che dell'eventuale

Conservatorio Santa Rosalia

Istituto Pubblico di Educazione Femminile

conformità degli impianti posti al servizio dell'unità immobiliare alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli impianti furono realizzati. Il conduttore dichiara di essere stato correttamente ed esaurientemente avvertito da locatore circa i rischi, per le persone e le cose, derivanti dall'eventuale assenza di conformità, rinunciando a pretendere dal locatore l'adeguamento degli impianti medesimi. Il conduttore dichiara, altresì, di aver ricevuto copia dal locatore copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (A.P.E.). Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nel medesimo stato in cui si trova al momento della sottoscrizione del presente contratto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. La parte locatrice o persona di fiducia all'uopo da essa incaricata, potranno ispezionare l'immobile senza che il conduttore possa opporsi.

Art. 8 – In espressa deroga alle disposizioni di cui agli artt. 1575 e 1576 e 1577 c.c., il conduttore si obbliga a propria cura e spese e, con espressa rinuncia a ogni e qualsivoglia rimborso e/o indennizzo di sorta, al miglioramento delle già buone condizioni di manutenzione dell'appartamento, nonché nella periodica attintatura delle pareti interne dell'unità immobiliare e alla manutenzione degli infissi, anche, eventualmente mediante il rifacimento parziale o totale degli stessi. Di tali deroghe si è tenuto conto nella determinazione dell'ammontare del canone e dell'economia generale del contratto. Parte conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati o agli impianti esistenti e alla loro destinazione senza il preventivo consenso scritto del locatore. Nel caso di eventuali migliorie e/o addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la mera tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerla senza obbligo di

Conservatorio Santa Rosalia

Istituto Pubblico di Educazione Femminile

corrispondere indennizzo o compenso alcuno, avendovi sin d'ora rinunciato la parte conduttrice. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore anche in pendenza di contratto, della remissione in pristino a proprie spese. In ogni caso, e in espressa deroga alle disposizioni di cui agli articoli 1592 e 1593, nessun compenso, rimborso o indennità di sorta, il conduttore potrà pretendere per eventuali miglioramenti e/o addizioni, autorizzati o meno, e lasciati o meno nell'atto delle riconsegna dell'unità immobiliare locata. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti colposi o dolosi di terzi.

Art. 9 – A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore si obbliga a versare , unitamente e in aggiunta alla prima mensilità di canone, la somma di euro //// pari a n. 2 mensilità del canone stesso, non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi. Tale deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei luoghi.

Art. 10 – Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non potrà essere provata, se non in forza di patto scritto.

Art. 11 – Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti rinviano alla disciplina di legge.

Art. 12 - La registrazione del presente contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro, avverranno a cura del locatore, con obbligo dei conduttori di rimborsargli il 50%.

Conservatorio Santa Rosalia

Istituto Pubblico di Educazione Femminile

A mente degli articoli 1341 e 1342 c.c., le parti espressamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

Atrani, li ////

Il locatore

Il conduttore

Il Presidente del CdA

sig. _____

ing. Pietro Fico

