



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE TRA

Salvatore Reitano Pandullo nato a Catanzaro il 10.09.1940 e ivi residente alla via
G. Barrio n. 14, C.F. RTNSVT40P10C352X di seguito denominato "LOCATORE"

E

L'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Catanzaro C.F.
80007640792 rappresentato nella persona del suo Presidente pro tempore Dott.
Antonio Celi nato a Catanzaro il 24.12.1954 di seguito denominato
"CONDUTTORE"

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni fine ed effetto di legge, si stipula
quanto segue:

Articolo 1- Allegati

Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di
locazione e constano di planimetria e Ape.

Articolo 2 - Oggetto

Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta, l'immobile sito in
Catanzaro alla via G. Barrio n. 14, piano 6° e più precisamente identificato nel NCEU
di Catanzaro in catasto sezione Urbana al foglio 45 p.lla 121 sub 18 categoria A/2 da
adibirsi a sede dell'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia
di Catanzaro.

Il conduttore dichiara di avere esaminato l'immobile sopra identificato e di averlo
trovato in perfetto stato manutentivo, adatto al proprio uso e si obbliga a
riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato in cui è stato
consegnato; si impegna, altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile.
Ogni ulteriore aggiunta, ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore
senza il preventivo consenso scritto del locatore, pena la risoluzione del contratto ex
art. 1456 C.C. Quanto alle eventuali migliorie od addizioni che venissero eseguite,
anche con il tacito assenso del locatore, questi avrà facoltà di tenerle in possesso

Salvatore Reitano Pandullo

Antonio Celi



senza obbligo di compenso alcuno (rinunciandovi il conduttore fin d'ora), così pure richiedere il ripristino della condizione iniziale.

Articolo 3 - Durata

La durata della locazione è convenuta dalle parti in anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 marzo 2018 al 29 febbraio 2024 e con rinnovo automatico per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, tranne nel caso in cui una delle parti dia all'altra disdetta con lettera raccomandata A/r e secondo le modalità di cui alla L. 392/78 e successive integrazioni e modificazioni. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 co. 7 L. 392/78 con dodici (12) mesi di preavviso da inviarsi al locatore a mezzo raccomandata A/r.

Articolo 4 - Canone

Le parti concordano per i primi 24 mesi di locazione un canone annuo pari ad € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da corrispondersi in rate mensili di € 400,00 (quattrocento/00) da pagarsi entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese. A far data dal 1° marzo 2020 e fino al 28 febbraio 2022, il canone mensile aumenterà di € 50,00 per un canone complessivo annuo di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da corrispondersi in rate mensili di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) da pagarsi entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese. Dal quinto anno, quindi dal giorno 01 marzo 2022 il canone mensile aumenterà di ulteriori € 50,00 (cinquanta/00) per un canone complessivo annuo di € 6.000,00 (seimila/00) da corrispondersi in rate mensili di € 500,00 (cinquecento/00) da pagarsi entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese. Il canone di locazione dovrà essere pagato presso il domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario da disporsi sulle seguenti coordinate: Salvatore Reitano Pandullo IT 36C0538704403000000026311.

Le parti ai sensi degli articoli 5 e 55 L. 392/78 pattuiscono che il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata mensile del canone oltre cinque giorni le scadenze stabilite nel presente contratto e/o della quota per oneri accessori nei due mesi dalla scadenza, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali costituiscono, senza altro atto, il Conduttore in mora con la conseguente risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore.

Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente dal sesto anno, nella misura del 75% della variazione intercorsa nell'anno precedente, sulla base degli indici ISTAT, come per legge.

Salvatore Reitano Pandullo

Quintano



Articolo 5- Uso dell'immobile

Il conduttore avrà facoltà di eseguire, assumendosi ogni relativa spesa le modifiche riguardanti l'impiantistica elettrica dei locali utili alla propria attività, purchè questi non determinino un aumento delle imposte sulla proprietà.

Il conduttore si obbliga, in orari e giorni da concordare telefonicamente con 24 ore di preavviso, a lasciare visitare i locali locati a coloro che aspirassero a prenderli in locazione o in ipotesi di vendita dell'immobile.

Articolo 6 – Impegni del conduttore

Il conduttore si obbliga a tenere la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirla alla scadenza del presente contratto.

Il conduttore, inoltre, effettuerà tempestivamente quelle riparazioni poste a proprio carico in modo da evitare l'aggravarsi del danno o il verificarsi di danni ulteriori. In caso non vi provveda, il locatore potrà provvedervi in sua vece addebitando il relativo costo supportato dai giustificativi di spesa. Sono interamente posti a carico del conduttore, oltre alle spese di ordinaria manutenzione come per legge anche tutte le spese relative al consumo di energia elettrica, acqua, asporto rifiuti, condominio etc. e le piccole riparazioni di cui agli artt. 1576, 1609 e 1610 del c.c. Son, invece, a carico del locatore le spese di straordinaria manutenzione.

Articolo 7 – Deposito cauzionale

Il conduttore versa alla firma della presente scrittura una cauzione di € 800,00 (ottocento/00) pari a due mensilità che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione.

Articolo 8 – Sublocazione e cessione del contratto

Il locatore non consente l'eventuale sublocazione a terzi del presente contratto.

Articolo 9 – Registrazione del contratto

La registrazione del contratto verrà fatta dal locatore per l'anno in corso e sarà a cura di entrambe le parti, ad ogni singola scadenza, effettuare le future registrazioni. Tutte le spese, ivi compresa quelle di registrazione, verranno ripartite in parti uguali tra il conduttore e il locatore.

Articolo 10- Modifiche

Signature of the Locatore

Autografo del



Qualunque modifica del presente contratto deve risultare da atto scritto debitamente sottoscritto da entrambe le parti.

Articolo 11- Disciplina applicabile

Per tutto quanto non previsto e pattuito dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del codice civile, nonchè alla L: 392/78 e successive modificazioni ed alle altre normative vigenti in materia.

Articolo 12 – Foro competente

Per qualsiasi contestazione inerente al presente contratto, per l'esecuzione e/o per la risoluzione, sarà esclusivamente competente il Foro di Catanzaro.

Catanzaro, li 01-03-2018

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

Salvatore Reitano Pandullo

Salvatore Reitano Pandullo

IL CONDUTTORE

Antonio Celi

Antonio Celi

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO
UFFICIO TERRITORIALE DI CATANZARO
- 6 MAR. 2018
Registrazione n. di n° 1006
Serie 3T Imposta sostitutiva Euro 9600

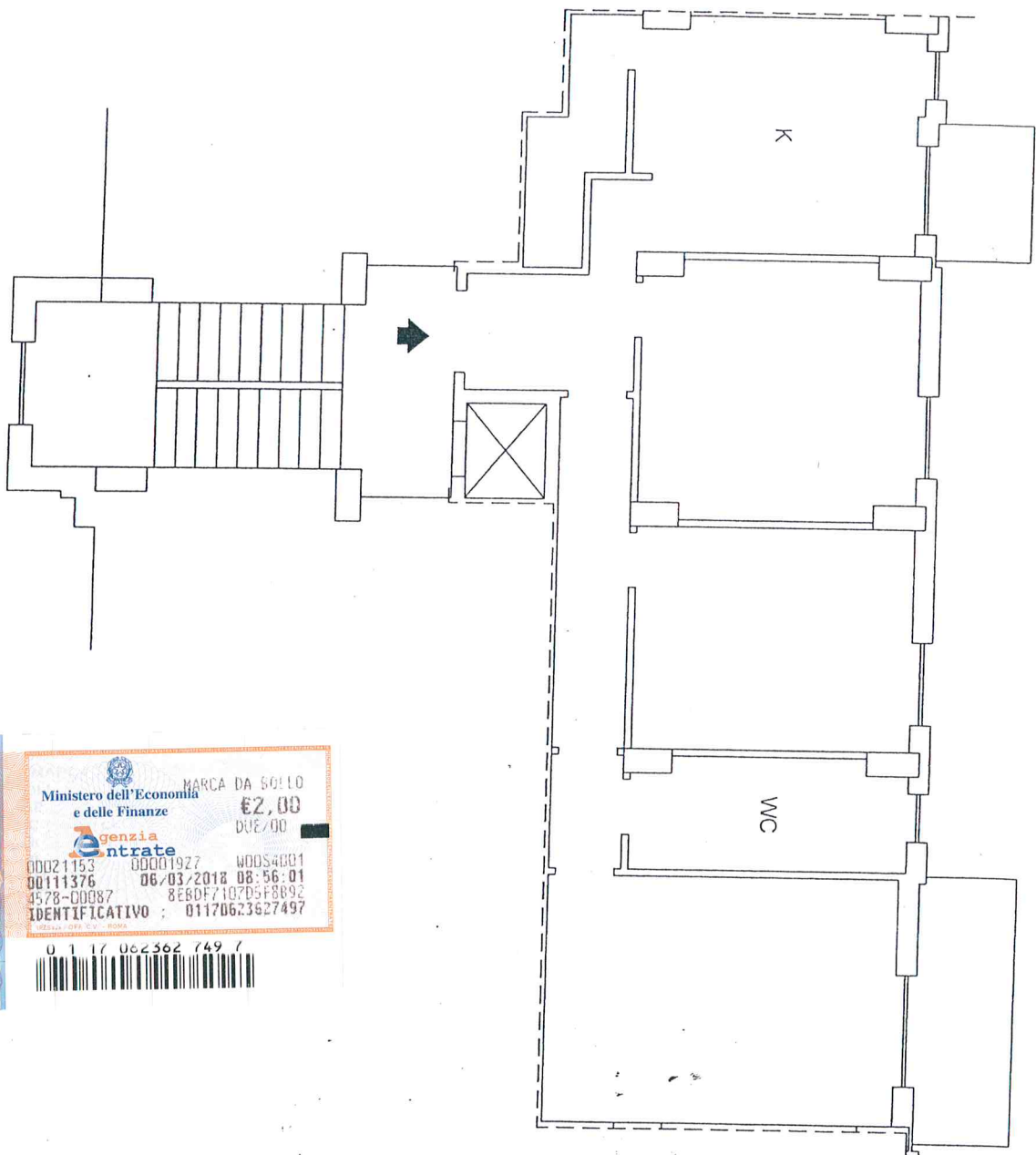


IL FUNZIONARIO
Anna Pizzino

Anna Pizzino

Provincia di Catanzaro

Progetto Per Studio Realizzazione



Scala 1:100
Sub. 18



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 002

VALIDO FINO: 20/02/2028



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro: _____

Dati identificativi

Regione: Calabria
Comune: Catanzaro (CZ)
Indirizzo: via Barrio 14
Piano: 6
Interno:

Coordinate GIS: 38,9000, 16,5833

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 1970

Superficie utile riscaldata: 86,0 m²

Superficie utile raffrescata: 0,0 m²

V lordo riscaldato: 331,5 m³

V lordo raffrescato: 0,0 m³

Comune catastale	Catanzaro	Sezione	Foglio	45	Particella	121
Subalterni	da 18 a 18	da a	da a	da	a	
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

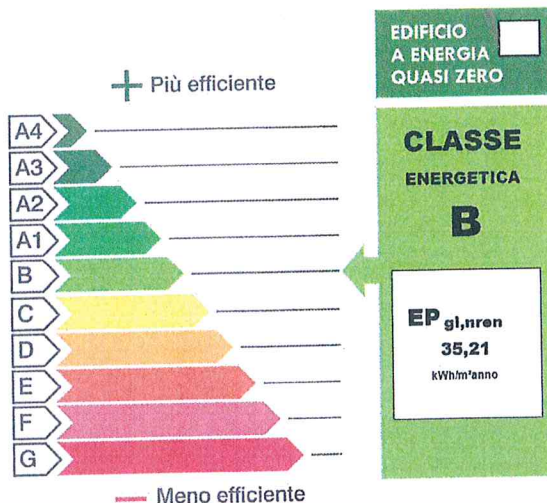
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (32,88 kWh/m²)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 002

VALIDO FINO: 20/02/2028



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta gli indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 35,21
☒	Gas naturale	290 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 7,0
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					kWh/m ² anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 002

VALIDO FINO: 20/02/2026



DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

SUPERFICI E RAPPORTO DI FORMA

V - Volume riscaldato	331,5	m ³
Superficie disperdente	54,5	m ²
Rapporto S/V	0,16	
EP _{H,nd}	6,98	kWh/m ² anno
Asol,est/A suputile	0,0490	-
YIE	0,000	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1- Generatore a gas	2000		Metano	24,00	0,420	η _H	0,00 kWh/m ² anno	16,60 kWh/m ² anno
	2-								
Climatizzazione estiva	1-						η _C		
	2-								
Produzione acqua calda sanitaria	Generatore a gas	2000		Metano	24,00	0,791	η _w	0,00 kWh/m ² anno	18,61 kWh/m ² anno
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	1-								
	2-								
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose	1-								
	2-								

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 002

VALIDO FINO: 20/02/2026



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA



La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐	Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	☐	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione		PUGLIESE FRANCESCO			
Indirizzo		Via Ferdinanda 88100 Catanzaro (CZ)			
E-mail		studiopugliese_f@libero.it			
Telefono		0961 469439			
Titolo		Geom.			
Ordine/iscrizione		Collegio dei Geometri e Geometri Laureati 2537			
Dichiarazione di indipendenza		L'assenza di conflitto di interessi è resa ai sensi del DPR75/13 art 3, ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio dei soggetti di cui al comma 1 Art 2, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, dichiarano: a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere ne' il coniuge ne' un parente fino al quarto grado; b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado.			
Informazioni aggiuntive					

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

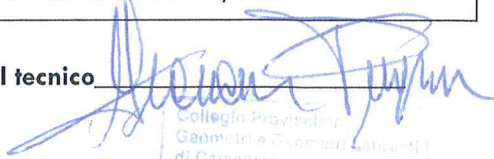
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 20/02/2018

Firma e timbro del tecnico


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro
Sezione APE
V. 1.03
Geometra
FRANCESCO PUGLIESE

COPIA PER L'AUTORITÀ LOCALE
DI PUBBLICA SICUREZZA

N.RO

(Timbro dell'Ufficio)

COMUNICAZIONE DI CESSIONE DI FABBRICATO

(art. 12 del D.L. 21-3-1978, n. 59 convertito in legge 18-5-1978, n. 191)

Il sottoscritto
Il Signor (1)

CEDENTE	Ruitano Pandullo	SALVATORE
	(COGNOME)	(NOME)
	10/09/1940 Catanzaro	Catanzaro
	(DATA NASCITA)	(COMUNE DI NASCITA)
	VIA GABRIELE BARRIO N° 14 Catanzaro	(PROVINCIA O NAZIONE ESTERA DI NASCITA)
	(RESIDENZA) (2)	

dichiara (1) che in data (3) 1-03-2018 ha ceduto in (4) affitto
ha comunicato
per uso sede Ordine Dott. Apomonte al Signor Dott. Antonio Celi, presidente pro-tempore

CESSIONARIO	CELI	ANTONIO
	(COGNOME)	(NOME)
	24/12/1954 CATANZARO	CATANZARO
	(DATA NASCITA)	(COMUNE DI NASCITA)
	ITALIANA	VIA NICHELE TORCIA 121A
	(CITTADINANZA)	(RESIDENZA) (2)
	Carta di Identità 0615731AA	30.08.2010
	(TIPO DOCUMENTO)	(NUMERO DOCUMENTO)
	COMUNE DI CATANZARO	(DATA RILASCIO)
	(AUTORITÀ CHE HA RILASCIATO IL DOCUMENTO)	

il fabbricato sottoindicato già adibito a (5) appartamento

sito in

FABBRICATO	CATANZARO	CATANZARO				
	(COMUNE)	(PROVINCIA)				
	VIA GABRIELE BARRIO N° 14	N° 14				
	(VIA O PIAZZA)	(N.RO CIVICO)				
	88100	(C.A.P.)				
	Sento	Unità	18	4	2	1
	(PIANO)	(SCALA)	(INTERNO)	(N.RO VANI)	(N.RO ACCESSORI)	(N.RO INGRESSI)

(DATA) (6)

L. DICHIARANTE
IL COMPILATORE (1)

(FIRMA)

- (1) Depennare la parte che non interessa.
- (2) Indicare nell'ordine: Comune, Provincia, Via o Piazza, N.ro civico.
- (3) Indicare la data dell'atto di cessione.
- (4) Indicare il motivo della cessione (es. vendita, affitto, ecc.).
- (5) Indicare l'uso a cui è adibito il fabbricato (es. appartamento, negozio, ecc.).
- (6) Indicare la data di compilazione del modulo.

Il Signor.

ha presentato la comunicazione N.
ha trasmesso la raccomandata

addì

di cui all'art. 12 del D.L. 21-3-1978, n. 59
convertito in legge 18-5-1978, n. 191

L'INCARICATO