

**CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE
DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO DA ADIBIRE
AD UFFICIO**

L'anno **2025**, il giorno **9**, del mese di **dicembre**, presso gli Uffici della Cassa Edile di Capitanata, con la presente scrittura privata fatta valere a tutti gli effetti di Legge tra:

PER LA PARTE LOCATRICE

CASSA EDILE DI CAPITANATA con sede in Foggia al Viale Ofanto n. 246, Codice Fiscale 80002590711, nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore sig. Gengari Michele, di seguito denominata LOCATORE;

PER LA PARTE CONDUTTRICE

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI FOGGIA con sede in Corso Roma n. 88 Sc. A, Codice Fiscale 80002260711, nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore sig. Stefano Torraco, di seguito denominato CONDUTTORE.

Le parti, come in epigrafe rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- I. Il Conduttore, per lo svolgimento della propria attività istituzionale sul territorio di competenza, necessita di un immobile da adibire a sede principale;
- II. Il Conduttore ha avviato una ricerca di immobili presenti nell'ambito della città di Foggia attingendo informazioni da privati, agenzie immobiliari e rapporto tra Enti Pubblici e Privati;
- III. All'esito della predetta ricerca il Conduttore:
 - Ha individuato e selezionato l'immobile del Locatore poiché libero e disponibile;
 - Ha analizzato la proposta pervenuta a mezzo PEC dal Locatore in data

28/08/2025, rubricata dal Conduttore al Prot. 1136/2025 di pari data ed ha
avanzato una controfferta trasmessa con nota PEC in data 02/09/2025,
Prot. 1150/2025;

IV. Acquisita da parte del Locatore, proprietario dei locali ubicati nella propria
sede istituzionale, come sopra identificata in Foggia - Viale Ofanto n. 246,
Piano 2°, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95,
Particella 1394, Sub 11, con destinazione urbanistica Categoria A/10 "Uffici e
studi privati", l'accettazione della controfferta trasmessa a mezzo PEC in data
09/09/2025 e rubricata dal Conduttore al Prot. 1176/2025;

V. Vista la manifestata disponibilità del Locatore;

VI. Visto l'ammontare del canone di locazione ammontante ad € 1.500,00
(millecinquecento/00) mensili;

VII. Considerato che l'Ente non rientra tra i soggetti interessati alle normative di
razionalizzazione e contenimento della spesa poiché non gravante sulla
finanza pubblica;

VIII. Considerato l'ammontare del canone mensile in linea con gli attuali valori del
mercato immobiliare, sia con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile,
che allo stato in cui trovasi lo stesso e alla categoria catastale di appartenenza;

IX. Considerata l'idoneità della categoria urbanistica per quanto già citato al
precedente Punto I.;

Tutto quanto sopra premesso, le parti, come in epigrafe rappresentate, definiscono
gli articoli del presente contratto:

Art. 1 - Valore delle premesse

Le premesse e gli allegati richiamati nel presente contratto costituiscono parte

integrante e sostanziale dello stesso ed assumono valore di patto.

Art. 2 - Oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Viale Ofanto n. 246 in Foggia, come descritto catastalmente in premessa, per una superficie complessiva pari a mq. 371, comprese le pertinenze, adibite ad altri usi (spazi di servizio – corridoi, bagni, etc.) come evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto. La locazione comprende altresì un posto auto scoperto, ubicato nel cortile interno dell'edificio e contrassegnato con la lettera A della piantina allegata e parte integrante del presente contratto, nonché il diritto di utilizzo della Sala Convegni, secondo quanto disciplinato dall'Art. 11 del presente contratto. Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitare il libero godimento.

fl

Art. 3 - Destinazione d'uso

I locali vengono concessi in locazione ad uso ufficio ed il Conduttore precisa che vi verranno svolte le attività strumentali e/o accessorie alla propria attività istituzionale, indicata in premessa. Il Locatore garantisce che:

- L'immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo ed è conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia;
- Sia la costruzione, sia gli impianti generali, sia gli impianti dell'unità immobiliare sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti al momento della stipulazione del contratto, con particolare riferimento al D.M. n. 37/2008 e D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

fl

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto, ai sensi dell'Art. 6, Comma 3, del D.Lgs. n. 192/2005, le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine

alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Copia dell'attestato di prestazione energetica è allegata al presente contratto e ne forma parte integrante e sostanziale.

In ogni caso il Conduttore si impegna ad esercitare all'interno dei locali oggetto di locazione, la propria attività nel pieno rispetto di tutte le norme legislative, amministrative e regolamentari concernenti le diverse attività esercitate nell'immobile.

Art. 4 - Durata, rinnovo e recesso del Conduttore

La durata della locazione è fissata in anni **sei (6)** a decorrere dalla data del **10 dicembre 2025** e fino al **09 dicembre 2031**. Dalla predetta data il Conduttore sarà immesso nella detenzione dell'immobile. Alla scadenza il contratto di locazione si intende rinnovato per ugual periodo e così di seguito, tranne nel caso in cui una delle parti non provveda a dare disdetta, a mezzo PEC, almeno sei (6) mesi prima della naturale scadenza.

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché ne dia avviso con PEC inviata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Nell'ipotesi di esercizio di tale facoltà, null'altro sarà dovuto dal Conduttore se non il canone maturato sino alla data di operatività del recesso oppure fino al materiale rilascio dell'immobile, se successivo.

Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali.

Art. 5 - Sublocazione, Comodato

È fatto divieto al Conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata. Le Parti espressamente convengono che la violazione, anche parziale, di

quanto convenuto con il presente articolo comporterà la risoluzione del contratto.

Art. 6 - Canone di locazione e aggiornamento ISTAT

Il canone mensile è fissato in € 1.500,00 (euro milleduecento/00), da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico alla seguente coordinata IBAN:

IT80X0306915730100000018919

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura massima prevista dall'Art. 32 della Legge n. 392/78 e cioè nella misura del 75% dell'aumento ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), come pubblicato dall'ISTAT e comunicato a mezzo lettera raccomandata A.R., ovvero al seguente indirizzo PEC del conduttore, ordine.foggia@ingpec.eu, almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza annuale e comunque entro e non oltre il 5 novembre di ogni anno, in assenza di comunicazioni il conduttore verserà il canone mensile in essere al momento.

Art. 7 - Deposito cauzionale

Il Conduttore versa al Locatore, alla sottoscrizione del presente contratto di locazione, a titolo di deposito cauzionale, € 3.000,00 (euro tremila/00) pari a due mensilità, non produttivo di interessi, a garanzia delle obbligazioni assunte.

Art. 8 - Oneri Accessori, Utenze e spese

Le parti, di comune accordo, convengono che la fornitura delle utenze al Conduttore potranno essere derivate dalle utenze principali dell'edificio alla quale sarà collegato il Locatore. Nello specifico:

- Energia elettrica: l'immobile sarà dotato di sotto-contatore elettronico con tecnologia WiFi, dotato di APP, con memoria per la rilevazione giornaliera; il Conduttore pagherà i consumi effettivi rilevati;

- Acqua: il costo sarà ripartito proporzionalmente ai metri quadrati occupati dal Conduttore.

Tutte le altre utenze e spese condominiali ordinarie sono a carico del Conduttore; le spese straordinarie restano a carico del Locatore.

Art. 9 - Arredi

Il Locatore concede in uso al Conduttore alcuni arredi, elencati nell'Allegato 4, che costituisce parte integrante del presente contratto.

Art. 10 - Posto auto

Il Conduttore, incluso nel canone di locazione, ha diritto all'uso di un posto auto scoperto, ubicato nel cortile interno dell'edificio e contrassegnato con la lettera A.

Art. 11 - Sala Convegni

In aggiunta al presente contratto, si concede l'utilizzo della Sala Convegni, previa richiesta da effettuarsi almeno 7 (sette) giorni prima del reale utilizzo. Tale servizio è proposto al costo forfettario di € 100,00 (cento/00) da pagarsi a mezzo bonifico bancario, su coordinata IBAN fornita all'atto della conferma di disponibilità della Sala Convegni.

Art. 12 - Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a propria cura e spese, previa comunicazione scritta al Locatore, i lavori necessari di sistemazione dell'immobile, finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento e/o rifacimento, se strettamente necessario, dell'impianto tecnologico e elettrico.

Il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di applicare all'esterno dell'immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, autorizzando fin d'ora il

Conduttore medesimo a presentare, alle competenti autorità, istanze e domande per le autorizzazioni eventualmente necessarie, purché compatibili con il regolamento condominiale.

Art. 13 - Manutenzione ordinaria e straordinaria, Adeguamenti

Tutte le attività di manutenzione ordinaria necessarie per l'utilizzo da parte del Conduttore dell'immobile locato, nulla escluso od eccettuato, salvo quanto espressamente ricompreso nella manutenzione straordinaria, saranno ad esclusivo carico del Conduttore che dovrà, per tutta la durata del contratto, garantire la perfetta efficienza ed il massimo decoro dell'immobile e degli impianti che lo compongono, senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

Art. 14 - Condizione dell'immobile

Il Conduttore dichiara di avere attentamente esaminato i locali individuati che, pertanto, vengono accettati nelle attuali condizioni di fatto.

In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dei locali, il presente contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.

Art. 15 - Obblighi del Locatore

Il Locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di avere la piena proprietà e la completa disponibilità dell'unità immobiliare e che la stessa è in regola con le vigenti norme urbanistico-edilizie, sanitarie ed antinfortunistiche.

Il Locatore deve eseguire, durante la locazione, le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti.

Art. 16 - Obblighi del Conduttore

Il Conduttore si impegna a pagare il canone nei termini e con le modalità di cui agli Artt. 6 e 8 del presente contratto.

Il Conduttore si impegna altresì ad utilizzare l'immobile con la cura e la diligenza necessarie a mantenerlo all'uso convenuto, garantendone la funzionalità ed il decoro e provvedendo all'esecuzione delle opere necessarie.

Al termine della locazione, l'immobile dovrà essere riconsegnato nelle stesse condizioni, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa; gli incaricati delle parti provvederanno a redigere un verbale di riconsegna relativo allo stato dell'immobile.

Art. 17 - Recesso anticipato

Il Locatore e il Conduttore hanno facoltà di recedere il presente contratto anticipatamente, dandone comunicazione scritta con preavviso di almeno sei mesi ai sensi della Legge 392/78 ss.mm.ii.

Art. 18 - Registrazione del contratto e Oneri Fiscali

Le spese di bollo per il contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Il Locatore provvederà alla registrazione del Contratto, dandone notizia al Conduttore ed anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Sono interamente a carico del Conduttore le spese di bollo sulle quietanze relative ai canoni di locazione.

Art. 19 - Foro competente

Resta pertanto inteso che ogni comunicazione relativa al presente Contratto dovrà essere indirizzata ai suddetti domicili o alle rispettive caselle di PEC. È fatta salva, in ogni caso, la facoltà per le parti di eleggere altrove il proprio domicilio, dandone comunicazione all'altra parte a mezzo PEC. Per qualsiasi controversia relativa alla

validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Foggia.

Art. 20 - Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ("GDPR"), il Locatore e il Conduttore si danno reciprocamente atto che i dati personali forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione, gestione, registrazione e rinnovo del presente contratto di locazione.

Finalità del trattamento:

- Gestione della locazione e delle relative comunicazioni;
- Adempimento degli obblighi fiscali, contabili e civilistici;
- Invio di comunicazioni relative alla gestione dell'immobile o a obblighi di legge.

Modalità del trattamento:

I dati saranno trattati con strumenti cartacei e informatici in modo lecito, corretto e trasparente, garantendo sicurezza e riservatezza;

- L'accesso ai dati sarà limitato a personale autorizzato e a eventuali professionisti esterni coinvolti nella gestione del contratto.

Diritti dell'interessato:

Accesso ai dati, rettifica, cancellazione, limitazione del trattamento, opposizione e portabilità dei dati;

- Per esercitare tali diritti, il Conduttore e il Locatore possono rivolgersi all'altra parte ai recapiti indicati nel presente contratto.

Art. 21 - Disposizioni finali

Per quanto non diversamente disposto dal presente atto, troveranno applicazione tra le Parti le disposizioni del Codice Civile.

Qualsiasi modifica o variazione delle disposizioni di cui al presente contratto, non avrà alcun effetto tra le parti se non effettuata per iscritto con accordo successivo alla data del presente atto.

Le Parti si danno, infine, reciprocamente atto che ciascuna clausola del presente contratto, nessuna esclusa, è stata oggetto di specifica negoziazione ed approvazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non trova applicazione la disciplina di cui agli Artt. 1341 e ss.c.c.

Letto, approvato e sottoscritto.

Foggia, 09 / 12 / 2025

CASSA EDILE DI CAPITANATA

Firma del Locatore:

IL PRESIDENTE
(Michele Gengari)

Firma del Conduttore:

IL PRESIDENTE
(Ing. Stefano Torracco)

ALLEGATI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

1. Planimetrie
2. Attestato di Prestazione Energetica
3. Elenco Arredi