

**TRIBUNALE DI ISERNIA**

**Esecuzione Immobiliare**

R.G.E. n. 18/2017

R.G.E. n. 41/2018

**Giudice Dr. Vittorio COBIANCHI BELLISSARI**

**ELABORATO PERITALE**



**Verifica congruità del Canone di Locazione degli immobili siti  
nel Comune di Pozzilli (IS), località Zona Industriale**

**INDICE**

**PREMESSA**

**RISPOSTA AL QUESITO 1**

**RISPOSTA AL QUESITO 2**



**PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Michelino D'Ambrosio, con studio sito in Isernia a Via San Martino 18, è stato incaricato dal Giudice Dott. Vittorio COBIANCHI BELLISSARI, con riferimento al Proc. R.G.E. n. 18/2017 e R.G.E. n. 41/2018, a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) stante la sussistenza di contratti di locazione, verificare, con esclusivo riferimento ai cespiti oggetto di pignoramento la congruità del canone stabilito in contratto con il prezzo di mercato;
- 2) in caso di esito positivo (prezzo congruo) indicare quale porzione del canone complessivo possa ritenersi riferibile ai cespiti oggetto di pignoramento.

Con contratto di affitto ultranovennale del 28.12.2009 [redacted] prendeva in locazione [redacted] in complesso industriale sito in Pozzilli (IS) a Via Streppate snc. In particolare, l'intero fabbricato distinto alla lettera "A" (ovvero l'unità immobiliare al piano terra - poi sub 11, le due unità immobiliari al piano primo - poi sub 5 e 6 ed il sovrastante lastrico solare - poi sub 10), il solo solaio di copertura del fabbricato indicato con la lettera "B" (poi sub 9), porzione dell'area esterna graffata, individuati catastalmente con l'originaria unica particella 292, sub 2 del foglio 36 ed evidenziati con tratteggio di colore rosso nell'allegata planimetria; intera area pertinenziale del fabbricato di cui al foglio 36 p.lla 433 evidenziata con colore blu nell'allegata planimetria, il tutto al canone mensile di € 3.200,00 oltre Iva.

Con divisione catastale n. 1456.1/2012 del 27 aprile 2012 l'originaria particella 292, sub 2 del foglio 36 veniva soppressa dando origine alle seguenti unità immobiliari: p.lla 292, sub 3 (oggi sub 11, 12 e 13); sub 4 (oggi sub 9); sub 5; sub 6; sub 8 (oggi sub 10).

Con atto del 28.04.201 [redacted] seguenti immobili: lastrici solari dei fabbricati distinti alle lettere "A" e "B", censiti in catasto al foglio 36, p.lla 292, sub 4 e 8 (oggi sub 9 e 10), nonché il fabbricato con pertinente terreno ad esso graffato distinto al foglio 36, p.lla 433 (non pignorato).



Come potrà constatarsi la locazione ha ad oggetto un ampio compendio industriale artigianale che, a seguito dei vari frazionamenti, va ad interessare i vari sub pignorati nella procedura esecutiva n. 18/17 RGE (fg. 36, p.lla 292, sub 11 e 13) e nella procedura esecutiva n. 41/18 RGE (fg. 36, p.lla 292, sub 5, 6, 9 e 10) nonché il terreno pertinenziale al fabbricato non pignorato (fg. 36, p.lla 433).

### Sul quesito n. 1

Al fine di procedere alla verifica della congruità del canone di locazione di € 3.200,00 oltre Iva, stabilito nel Contratto di Affitto Ultraventennale stipulato tra le parti, nello studio del Dottor Notaio Antonio Ventriglia in Venafro in data 28 dicembre 2009, con Repertorio n. 59574 e Raccolta n. 23535, esso canone va rapportato al valore di mercato complessivo di tale compendio (in tal modo potrà ricavarsi il rendimento lordo<sup>1</sup> del quale può essere verificata la congruità in base ai rendimenti medi lordi di mercato, resi noti in studi di settore del mercato immobiliare), per cui, per fare ciò, bisogna determinare necessariamente il più probabile Valore di Mercato anche al lotto di terreno pertinente al fabbricato censito al Foglio n. 36, Particella 433 del Comune di Pozzilli, non pignorato e, pertanto, ad oggi non stimato, a differenza dei predetti sub pignorati i cui valori di mercato sono già stati stimati nelle predette procedure esecutive.

### STIMA DEL LOTTO DI TERRENO NON PIGNORATO

Con il Contratto di Locazione Ultraventennale [REDACTED] affittava, tra l'altro, *"l'intera area pertinenziale del fabbricato individuato catastalmente con la particella 433 del foglio 36, e parte della citata area, evidenziata con colore bleu nell'allegata planimetria..."*.

Il terreno, esteso circa 5.000 mq (cinquemila) è graffato al fabbricato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di POZZILLI, al foglio di mappa 36, particella 433, via Streppate, snc, piano T, categoria D/7, Rendita Euro 1.151,00, come da lettera b) della Premessa del Contratto di Locazione Ultraventennale.

<sup>1</sup> Di norma il rendimento lordo di un immobile è dato dalla seguente formula:

$$r = R : Vm$$

dove

**R** = valore locativo dell'immobile (Rendita annua)

**Vm** = valore venale o di mercato del bene

**r** = saggio di rendimento lordo.



Al fine di poter determinare il più probabile Valore di Mercato del Lotto di Terreno non pignorato, lo scrivente si è servito della quotazione praticata dall'Ufficio Tecnico del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Isernia - Venafro, per la vendita di terreni presenti nell'Area Industriale, che è compresa tra gli 11,00 e i 26,00 euro a mq; valore che varia in base a parametri ben precisi, quali:

- i sevizi che interessano il lotto (rete idrica, fognarie ed elettrica);
- la posizione rispetto alle vie di comunicazione (strade e ferrovia);
- la morfologia del terreno (pianeggiante, pendente).

Il lotto di terreno censito al foglio di mappa 36, particella 433 del Comune di Pozzilli in base ai parametri summenzionati risulta avere:

- presenza di servizi di rete nelle immediate vicinanze;
- è adiacente alla rete stradale del Consorzio Industriale ed è vicino allo scambio ferroviario;
- è un terreno pianeggiante.

Va aggiunto, a questi parametri positivi, l'esistenza di piazzali e percorsi interni pavimentati a servizio del lotto, nonché un'adeguata recinzione a delimitazione dello stesso.

Pertanto, tenuto conto dell'insieme dei parametri positivi e specifici del terreno oggetto di stima, si definisce che il più probabile Valore di Mercato a mq. del terreno censito al foglio di mappa 36, particella 433 del Comune di Pozzilli risulta essere pari ad € 29,00. Il Valore di Mercato dell'intero lotto di terreno (Vm terreno non pignorato) sarà:

$$\mathbf{Vm \text{ (terreno non pignorato)} = 5.000 \text{ mq} * \text{€ } 29,00 = \text{€ } 145.000,00}$$

## **VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Dovendo verificare la congruità di un canone di locazione per un contratto già stipulato il 28.12.2009, come è ovvio, la verifica di congruità va effettuata con riferimento alla data della stipula di tale locazione; non essendo possibile oggi conoscere le condizioni di dettaglio dello stesso compendio di allora, se non dal contenuto dello stesso contratto, ad oggi, l'unica via percorribile per ricavare il Valore di Mercato complessivo del compendio immobiliare locato (tale valore, che rappresenta il denominatore indicato con la lettera Vm nella formula in nota 1, è necessario per consentire il calcolo del rendimento lordo come innanzi spiegato da rapportare ai rendimenti medi settoriali per la verifica di congruità) è quella di



**Michelino D'Ambrosio**

Architetto

operare una semplice sommatoria dei valori dei singoli sub così come già stimati da ciascun C.T.U. nell'ambito della propria procedura; in particolare, quanto ai sub 9 e 10, si sono considerati i valori di mercato individuati dal CTU Ing. Pellecchia con esclusione degli impianti fotovoltaici (valori dei soli lastrici senza impianti fotovoltaici), in quanto non ancora realizzati alla data di stipula del contratto di affitto ultranovennale (detto contratto, infatti, autorizza espressamente alla realizzazione/installazione di impianti fotovoltaici e necessari impianti accessori per il collegamento alla rete di distribuzione).

Pertanto si avrà che: il valore di mercato dell'intero compendio locato (Vm complessivo) è calcolato come segue:

Vm complessivo =  $\Sigma Vm$  delle unità immobiliari oggetto di locazione:

18/2017	sub 11 D/7	180.336,45
18/2017	sub 13 D1 cabina enel	15.975,00
41/2018	sub 5 A/2	126.504,00
41/2018	sub 6 A/10	150.192,00
41/2018	SUB 9 D/1 senza fotovoltaico	40.000,00
41/2018	SUB 10 D/1 senza fotovoltaico	60.000,00
	TERRENO NON PIGNORATO	145.000,00
	Vm complessivo	718.007,45

A questo punto, una volta stabilito il valore di mercato complessivo del compendio locato, si può procedere al calcolo del valore locativo dell'immobile (Rendita annua, in formula R), che sarà pari al canone mensile moltiplicato per dodici mensilità ossia:

$$R = € 3.200,00 \times 12 = € 38.400,00.$$

A questo punto si calcola il rendimento annuo lordo come in formula in nota 1:

$$r = R : Vm \text{ complessivo}$$

e quindi

$$r = € 38.400,00 : 718.007,45 = 0,0535 = 5,35 \% \text{ (espresso in termini percentuali).}$$

Una volta individuato il rendimento lordo del canone rapportato al complessivo valore di mercato (5,35%) del complesso immobiliare locato, ai fini della verifica della congruità del canone di locazione di complessi industriali ed artigianali possono richiamarsi ad esempio "ex multis" i risultati di uno studio condotto dall'Università di Pavia, in collaborazione con EconLab Research Network.

Secondo quanto emerge dalla Ricerca condotta dai citati Istituti, intitolata "Verifica del rapporto rischio – rendimento di un investimento in immobili ad uso industriale, all'interno di un portafoglio diversificato, attraverso l'analisi di alcuni casi di studio rappresentativi del mercato



italiano” realizzata su un campione rappresentativo di immobili produttivi che fanno riferimento alla classe degli immobili industriali di tipo Commerciale, Industriale/Artigianale e Direzionale durante il periodo 2007/2016, è stato messo in luce che i rendimenti effettivi medi per ogni comparto per tutto il periodo hanno conseguito i seguenti risultati:

- il comparto industriale artigianale riporta un rendimento effettivo medio del 4,42%
- il comparto direzionale riporta un rendimento effettivo medio del 3,31%
- il comparto commerciale riporta un rendimento effettivo medio del 3,24%.

A prescindere dal fenomeno di nota desertificazione che ha interessato in questi anni il nucleo industriale di Isernia – Venafro, il rendimento lordo del canone rapportato al complessivo valore di mercato pari a 5,35% per il **canone di affitto del contratto di locazione ultraventennale oggetto di esame può ritenersi senz'altro congruo.**

### Sul quesito n. 2

Pertanto, valutata per quanto detto la congruità del canone complessivo, possiamo determinare la ripartizione del canone di Locazione Ultraventennale, già pattuito dalle parti, in proporzione aritmetica al Valore di Mercato dei singoli beni locati.

Quindi, dovendo ripartire necessariamente il canone di locazione totale pari ad € 3.200,00, in modo congruo per ciascun immobile oggetto di locazione e per le due distinte procedure, non si può che farlo secondo un criterio di rigida proporzionalità aritmetica in base, cioè, ai valori di mercato dei singoli immobili rapportati al valore totale di mercato dell'intero compendio locato, comprensivo naturalmente del valore del terreno censito al foglio 36, particella 433 non pignorato, che il C.T.U. è stato chiamato implicitamente a valutare.

Tale criterio (matematico algebrico) è l'unico che, peraltro, consentirebbe di garantire un identico rendimento lordo per tutti i sub oggetto di locazione, senza fare differenziazioni nei rendimenti che rischierebbero di essere meramente arbitrarie, trattandosi di un contratto unitario.

Ciò anche perché non si è trattato di stabilire la congruità di una locazione *ex ante*, ossia da oggi in avanti, ma di verificare *ex post* la congruità di un canone complessivo già pattuito e opponibile alle procedure, onde poter stabilire la porzione di canone di competenza di ciascuna procedura nonché di ciascuna unità immobiliare.

Ne consegue che possiamo determinare la ripartizione del Canone complessivo di Locazione Ultraventennale, già pattuito dalle parti, in proporzione aritmetica al Valore di Mercato dei singoli beni:

**VALORE TOTALE DEI BENI DEL COMPENDIO = € 718.007,45**

**CANONE DI LOCAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO = € 3.200,00**



### Ripartizione Sub 11:

Valore di Mercato = € 180.336,45

- Incidenza in % sul Canone di Locazione =  
 $€ 180.336,45 / € 718.007,45 = \underline{25,12\%}$
- Canone di Locazione di competenza =  
 $€ 3.200,00 * 25,12 / 100 = \underline{€ 803,72}$
- Rendimento Lordo in % =
- $€ 803,72 * 12 / € 180.336,45 = 5,35 \%$

### Ripartizione Sub 13:

Valore di Mercato = € 15.975,00

- Incidenza in % sul Canone di Locazione =  
 $€ 15.975,00 / € 718.007,45 = \underline{2,22\%}$
- Canone di Locazione di competenza =  
 $€ 3.200,00 * 2,22 / 100 = \underline{€ 71,20}$
- Rendimento Lordo in % =
- $€ 71,20 * 12 / € 15.975,00 = 5,35 \%$

### Ripartizione Sub 5:

Valore di Mercato = € 126.504,00

- Incidenza in % sul Canone di Locazione =  
 $€ 126.504,00 / € 718.007,45 = \underline{17,62\%}$
- Canone di Locazione di competenza =



**Michelino D'Ambrosio**

Architetto

$$\text{€ } 3.200,00 * 17,62/100 = \underline{\text{€ } 563,80}$$

- Rendimento Lordo in % =

$$\text{€ } 563,80 * 12 / \text{€ } 126.504,00 = 5,35 \%$$

**Ripartizione Sub 6:****Valore di Mercato = € 150.192,00**

- Incidenza in % sul Canone di Locazione =

$$\text{€ } 150.192,00 / \text{€ } 718.007,45 = \underline{20,92\%}$$

- Canone di Locazione di competenza =

$$\text{€ } 3.200,00 * 20,92/100 = \underline{\text{€ } 669,37}$$

- Rendimento Lordo in % =

$$\underline{\text{€ } 669,37} * 12 / \text{€ } 150.192,00 = 5,35 \%$$

**Ripartizione Sub 9:****Valore di Mercato = € 40.000,00**

- Incidenza in % sul Canone di Locazione =

$$\text{€ } 40.000,00 / \text{€ } 718.007,45 = \underline{5,57\%}$$

- Canone di Locazione di competenza =

$$\text{€ } 3.200,00 * 5,57/100 = \underline{\text{€ } 178,27}$$

- Rendimento Lordo in % =

$$\underline{\text{€ } 178,27} * 12 / \text{€ } 40.000,00 = 5,35 \%$$

**Ripartizione Sub 10:****Valore di Mercato = € 60.000,00**

- Incidenza in % sul Canone di Locazione =  
 $\text{€ } 60.000,00 / \text{€ } 718.007,45 = \underline{8,36\%}$
- Canone di Locazione di competenza =  
 $\text{€ } 3.200,00 * 8,36 / 100 = \underline{\text{€ } 267,41}$
- Rendimento Lordo in % =  
 $\underline{\text{€ } 267,41} * 12 / \text{€ } 60.000,00 = 5,35 \%$

### Ripartizione Terreno Particella n. 433:

Valore di Mercato = € 145.000,00

- Incidenza in % sul Canone di Locazione =  
 $\text{€ } 145.000,00 / \text{€ } 718.007,45 = \underline{20,19\%}$
- Canone di Locazione di competenza =  
 $\text{€ } 3.200,00 * 20,19 / 100 = \underline{\text{€ } 646,23}$
- Rendimento Lordo in % =  
 $\underline{\text{€ } 646,23} * 12 / \text{€ } 145.000,00 = 5,35 \%$

Riassumiamo, quanto detto, nella seguente Tabella:

#### RIPARTIZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE PATTUITO TRA LE PARTI IN PROPORZIONE ARITMETICA AL VALORE DEI BENI

PEI	Valori di mercato	Canoni		Rendimento lordo	
			3.200,00		5,35%
18/2017	sub 11 D/7	180.336,45	25,12%	803,72	5,35%
18/2017	sub 13 D1 cabina enel	15.975,00	2,22%	71,20	5,35%
41/2018	sub 5 A/2	126.504,00	17,62%	563,80	5,35%
41/2018	sub 6 A/10	150.192,00	20,92%	669,37	5,35%
41/2018	SUB 9 D/1 senza fotovoltaico	40.000,00	5,57%	178,27	5,35%
41/2018	SUB 10 D/1 senza fotovoltaico	60.000,00	8,36%	267,41	5,35%
	TERRENO NON PIGNORATO	145.000,00	20,19%	646,23	5,35%
		718.007,45	100,00%	3.200,00	5,35%



**Michelino D'Ambrosio**  
Architetto

Isernia, 4 Luglio 2022

IL C.T.U.

**ALLEGATI:**

**Contratto di Locazione Ultraventennale**

**Planimetria allegata al Contratto di Locazione Ultraventennale**



Dot. ANTONIO VENTRIGLIA  
Sullo  
di  
di  
di  
di

Repertorio n.59574

Raccolta n.23535

===== CONTRATTO DI AFFITTO ULTRANOVENNALE =====

===== (ai sensi dell'art.1350 c.c.) =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilanove, il giorno ventotto del mese di dicembre. =

===== 28 dicembre 2009 =====

In Venafro, nel mio studio, alla Salita Vincenzo Cuoco, n.2. =

Innanzi a me dottor ANTONIO VENTRIGLIA, Notaio in Venafro,

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Campobasso, Isernia e Larino, =====

===== sono presenti: =====

da una parte: =====

[redacted] imprenditore, nato a [redacted]

[redacted] sidente

[redacted] il quale interviene

in questo atto nella qualità di Amministratore Unico e legale

representante della Società a responsabilità limitata

[redacted]

euro 100.400,00 (centomilaquattrocento) interamente versato,

numero di Codice Fiscale e di iscrizione nel Registro delle

Imprese di Isernia [redacted] =====

e dall'altra: =====

[redacted]



[redacted] il quale interviene in

atto

questo atto nella qualità di Amministratore delegato e legale

ad e

rappresentante della Società a responsabilità limitata

dal

denominata [redacted] sede in [redacted] via

regi:

[redacted] numero di Codice Fiscale e di

n.ri

iscrizione nel Registro delle Imprese di [redacted]

- ch

(R.E. [redacted] capitale sociale Euro 10.400,00 i.v.. =====

per

Della personale identità e qualità dei costituiti io Notaio

prece

sono certo. =====

fotov

===== PREMESSO: =====

colle

- che la società [redacted] è proprietaria di un

ed a

complesso industriale sito nel Comune di POZZILLI, in via

fotov

Streppate, composto da: =====

- che

a) due fabbricati, uno individuato con la lettera "A",

1) 1

l'altro con la lettera "B", con pertinente e circostante area

solo

esterna di circa mq.2.500 (duemilacinquecento); il tutto

lette

riportato in Catasto Fabbricati del Comune di POZZILLI, al

indiv

foglio di mappa 36, particella 292 sub.2, via Streppate,

del f

snc., piano:T-1, categoria D/7, Rendita Euro 11.113,00; =====

nell'

b) terreno esteso circa mq.5.000 (cinquemila) graffato al

2) 1

fabbricato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di

catasi

POZZILLI, al foglio di mappa 36, particella 433, via

della

Streppate, snc, piano:T, categoria D/7, Rendita Euro

planim

1.151,00, il tutto individuato nella planimetria che,

di a

omessane la lettura per dispensa avuta, si allega al presente

evider



atto distinta con la lettera "A"; =====

ad essa pervenuti in virtù di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Isernia in data 8 gennaio 2004, Rep.15,

registrato ad Isernia e trascritto ivi il 12 marzo 2004 ai

n.ri 1074/914; =====

- che è intenzione della soci [redacted] ittare

per un periodo di anni 20 (venti) parte dei cespiti in

precedenza descritti anche per l'installazione di impianti

fotovoltaici e dei necessari impianti accessori per il

collegamento alla rete di distribuzione, quali cabine, cavedi

ed altri impianti connessi alla funzionalità dell'impianto

fotovoltaico; =====

- che i cespiti oggetto di affitto sono i seguenti: =====

1) l'intero fabbricato individuato con la lettera "A", il

[redacted] solaio di [redacted] del fabbricato riportato con l'

lettera "B", e [redacted] dell'area esterna graffata

individuati catastalmente con l'unica particella 292 sub.

del foglio 36, ed evidenziati con tratteggio di colore rosso

nell'allegata planimetria; [redacted]

2) l'intera area pertinenziale del fabbricato individuato

catastalmente con la particella 433 del foglio 36, e parte

della citata area, evidenziata con colore bleu nell'allegata

planimetria. Si esclude espressamente dal presente contratto

di affitto il fabbricato insistente sulla citata area

evidenziato con colore giallo nella planimetria con relativo



accesso carrabile; =====

- che sulla particella 292 sub.2 del foglio 36, sussiste la

seguente formalità: =====

= ipoteca volontaria di Euro 620.000,00 (seicentoventimila

virgola zero zero) iscritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Isernia in data 6 aprile 2004 ai n.ri

1402/138, a favore dell' [redacted] con sede in

[redacted] contro la società [redacted] costituita,

a seguito di un finanziamento di Euro 310.000,00

(trecentodiecimila virgola zero zero), concesso con atto a

miro rogito in data 2 aprile 2004, Rep.49027, registrato ad

isernia il 13 aprile 2004 al n.635. === =====

A tale scopo le parti mi richiedono di ricevere questo atto

col quale convengono e stipulano quanto segue: =====

===== Articolo I =====

La premessa e l'allegato formano parte integrante e

sostanziale del presente atto. =====

===== Articolo II =====

[redacted] concede in affitto alla società

[redacted] ora rappresentata accetta, i

cespiti come sopra identificati ed evidenziati nell'allegata

planimetria, precisando che del citato fabbricato "B" viene

concesso in affitto il solo solaio di copertura in quanto

l'immobile sottostante è in affitto ad altra ditta. =====

Pertanto la società [redacted] si impegna a tenere

Inde  
veri  
del:  
Le  
Ven:  
l'it  
S.s  
L'a  
all  
man  
per  
cav  
del  
La  
dec  
esc  
Il  
3.2  
iva  
da  
All  
"P.





sopra rappresentata, accetta e rilascia corrispondente  
quietanza, la somma di Euro 7.680,00 (settemilaseicentottanta  
virgola zero zero) iva compresa, corrispondente a due  
mensilità a titolo di anticipo, e trattenuti a titolo di  
cauzione convenzionalmente determinata, infruttifera di  
interessi. =====

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il  
pagamento delle rate mensili e non potrà far valere alcuna  
eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate  
scadute. =====

===== **Articolo VI** =====

L'utilizzo da parte del conduttore non è condizionato  
all'esito positivo dell'acquisizione di tutti i pareri  
previsti dalla vigente normativa per l'esercizio delle  
attività programmate, il cui ottenimento è interamente a sua  
cura e spese. =====

===== **Articolo VII** =====

Il conduttore è espressamente autorizzato dal locatore: =====

a)- al subaffitto ai sensi degli articoli 1624 e 1649 c.c.; ==

b)- ad inoltrare presso i competenti organi del Comune di  
Pozzilli, a sua esclusiva cura e spese, domande di eventuali  
cambi di destinazione d'uso; =====

c)- a cedere il presente contratto a società dalla stessa  
controllate o collegate, o a soggetti terzi. =====

In caso di cessione del presente contratto dovrà essere



stipulata, a garanzia del locatore per le obbligazioni assunte dal cessionario, idonea fidejussione bancaria presso compagnia benevisa dallo stesso locatore. =====

===== **Articolo VIII** =====

In caso di cessione in tutto od in parte del presente contratto è previsto il diritto di prelazione da parte del locatore a parità di condizioni, prelazione che dovrà esercitarsi nel termine di 30 (trenta) giorni dall'avvenuta comunicazione mediante raccomandata a.r.. =====

In ogni caso dovranno essere riportate nel subaffitto tutte le clausole contenute nel presente contratto. =====

===== **Articolo IX** =====

Il conduttore, qualora, a uso insindacabile giudizio, volesse utilizzare i cespiti locati, in tutto od in parte, per la realizzazione e l'utilizzo di impianti fotovoltaici, dovrà: ==

a) assolvere a tutti gli obblighi e gli adempimenti previsti dalla normativa di settore, lasciando indenne da qualsiasi responsabilità il locatore; =====

b) provvedere alla manutenzione sia ordinaria, ai sensi degli artt.1576 e 1609 c.c., che straordinaria dell'intero impianto e dei cespiti locali. Saranno dal giorno 1 febbraio 2010 a suo carico le spese di qualsiasi utenza ed oneri accessori inerenti l'espletamento della propria attività (enel, acqua, gas, telefono, riscaldamento, etc.), e comunque quelli elencati dall.'art.9 L.392/78; =====

c) a provvedere all'uso ed al mantenimento dei cespiti

oggetto di affitto con la diligenza del buon padre di

famiglia ai sensi dell'art.1587 c.c.; =====

d) rispondere di ogni eventuale deterioramento o danno subito

dai cespiti condotti in affitto, salvo il caso in cui essi

derivino da causa a lui non imputabile, caso fortuito o forza

maggiore ex art.1588 c.c.. Egli risponderà verso il locatore

ed i terzi dei danni causati per sua colpa e/o abuso o

trascuratezza nell'uso della cosa locata, e di ogni danno

causato a lui riconducibile (utenze, enel, acqua, gas, etc); =

e) assicurare contro gli incendi, scoppi, agenti

atmosferici, responsabilità verso terzi, etc. con compagnia

assicurativa a scelta del conduttore gli immobili oggetto del

presente contratto, con vincolo a favore del locatore e

previa visione ed approvazione da parte del medesimo. Tale

assicurazione dovrà essere stipulata entro 10 (dieci) giorni

dalla firma del presente contratto. =====

===== Articolo X =====

Il conduttore dichiara di aver visionato i cespiti concessi

in affitto e di averli trovati di proprio gradimento ed

idonei all'uso, anche se in cattivo stato di manutenzione. ==

===== Articolo XI =====

In ogni caso di risoluzione per giusta causa del contratto,

al conduttore non è dovuta alcuna indennità alla quale

espressamente rinuncia. =====



In ogni caso i canoni riscossi non saranno ripetibili. =====

===== Articolo XII =====

Le parti eleggono domicilio come in comparsa ed ivi dovranno essere effettuate tutte le comunicazioni =====

===== Articolo XIII =====

La validità ed efficacia del presente contratto, per espressa volontà delle parti costituite, non è condizionata al verificarsi dell'ottenimento da parte del conduttore a titolo definitivo di tutte le autorizzazioni ed approvazioni tecniche e finanziarie rilasciati dagli enti preposti e soggetti indicati nel D.M. n.25336 del 19 febbraio 2007, in attuazione del D.Lgs. n.387/2003. =====

Salva l'applicazione di quanto previsto le parti espressamente convengono che nel caso in cui il conduttore non adempia l'obbligazione di pagamento nei termini e con le modalità suindicate, il contratto si intenderà risolto di diritto previa dichiarazione da parte del locatore, ai sensi dell'art.1456 c.c., con il conseguente risarcimento dei danni, pari e non superiore a 24 (ventiquattro) mensilità, oltre la corresponsione dei canoni dovuti e non pagati. =====

La società conduttrice per accedere al cespite non locato individuato nella planimetria con contorno di colore giallo, potrà utilizzare l'area antistante il fabbricato "A" nella parte prospiciente il cancello di ingresso nei limiti della linea gialla segnata sulla medesima planimetria. =====



===== Articolo XIV =====

Per quanto non espressamente pattuito nel presente contratto, le parti che sottoscrivono fanno espresso rinvio a quanto stabilito dalla legislazione pro tempore vigente in materia. =

===== Articolo XV =====

I costituiti, acquisite le informazioni fornite da me Notaio ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 e consapevoli, in particolare, che il trattamento riguarderà i dati cosiddetti "sensibili" nonché i dati cosiddetti "personali", prestano il loro consenso per il trattamento dei dati necessari allo svolgimento delle operazioni indicate nell'informativa. =====

===== Articolo XVI =====

===== Spese =====

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della società [REDACTED] =====

Di questo atto, scritto con mezzo elettromeccanico da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su facciate undici fin qui di tre fogli, ho dato lettura alle parti costituite che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dodici e minuti quarantadue. =====

firmato [REDACTED] =====

firmato [REDACTED] =====

firmato: Notaio Antonio Ventriglia - Impronta del Sigillo =====

La presente copia fotostatica di fogli tre è conforme al suo originale. Si rilascia per gli usi consentiti. =====




Venafro li

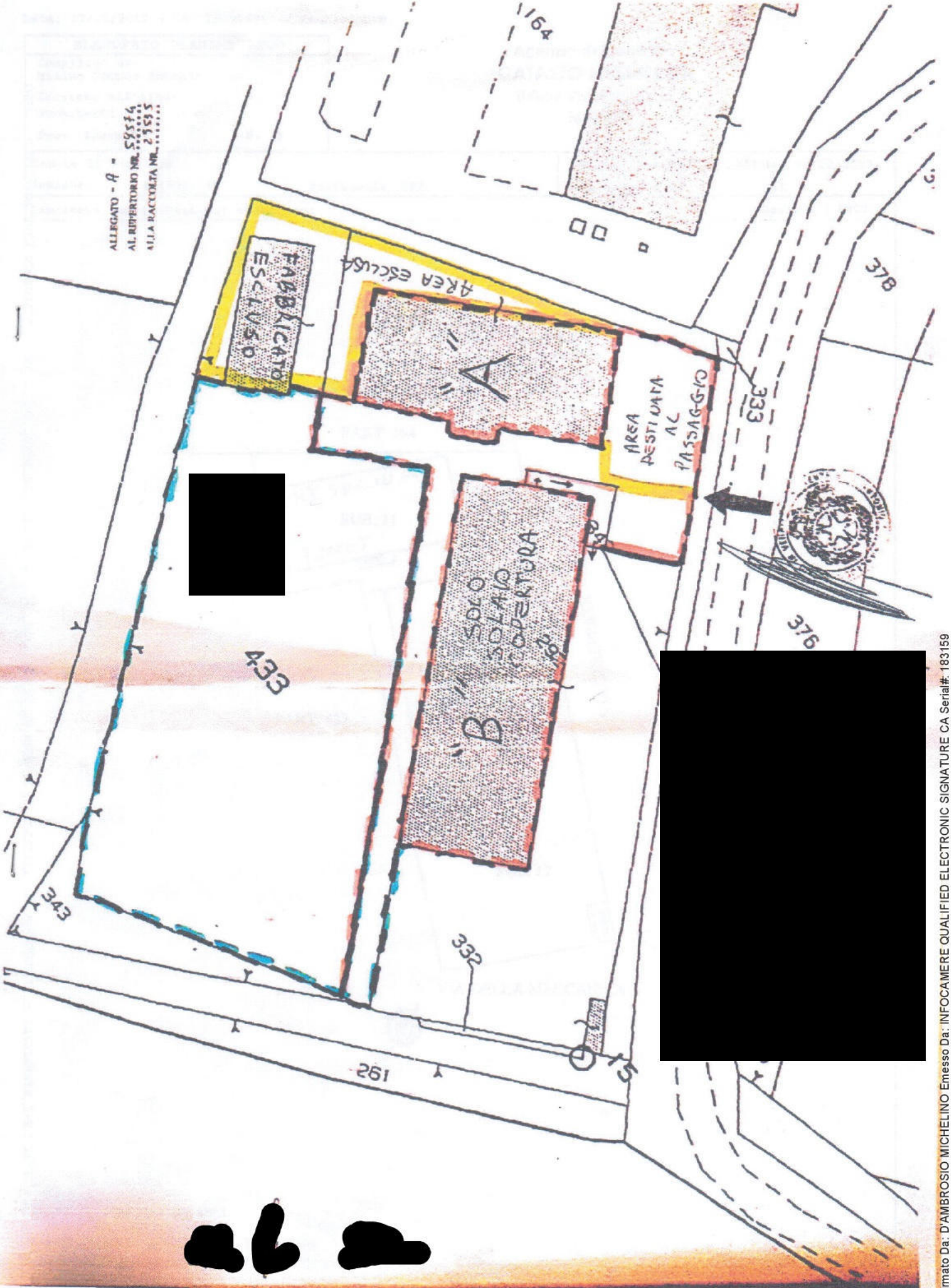
23/04/2009

=====

=====



ALLEGATO - A -  
AL RIPERTORIO NR. 59334  
ALLA RACCOLTA NR. 25535



al r

