

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata, composta da numero sette pagine oltre gli allegati, redatta in duplice originale, tra:

SAU Due S.r.l. con sede in Arzano (NA) alla Via A. Saviano 1, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli con il numero 09818451214, valido anche quale codice fiscale, partita IVA 09818451214, in persona del legale rappresentante, Sig.ra Vincenza Moccia nata ad Afragola (NA) il dì 13 ottobre 1938 di seguito per brevità indicata quale "locatore"

FIORE PASQUALE

Via Libertà 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08667761210
GRUPPO FIORE/IMBALLAGGI

E

E il sig. **Fiore Pasquale**, titolare della ditta Fiore Pasquale, con sede in Casoria in via Libertà 11, codice fiscale FRIPQL90D23F839K e partita iva 08667761210, codice SDI: KRRH6B9 email: fpimballaggi2017@gmail.com pec: pakofiore@casellapec.com di seguito indicato quale "conduttore"

PREMESSO

- che la SAU due S.r.l. è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Frattamaggiore (NA) alla via Roma, 341-343-345 ex 225 composto di capannoni, uffici e aree scoperte;
- che la SAU due S.r.l. intende concederne in locazione una parte e che il sig. Fiore Pasquale ha espresso la propria volontà di prenderla in locazione per destinarla a deposito per la propria attività.

Tanto premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1

La premessa è patto, e forma parte integrante del presente contratto

Art. 2 – Oggetto della locazione

La SAU due S.r.l. promette di locare al sig. Fiore Pasquale, che accetta parte del piazzale con sovrastante pensilina sita in Frattamaggiore (NA) alla Via Roma, 345 ex 225, in catasto al foglio 7 particella 69 sub 4; oltre spazi aperti per posti auto così come evidenziato con perimetro in colore rosso nella planimetria che firmate dalle parti viene allegata al presente contratto sub A) per formarne parte integrante e sostanziale;

"Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto il locatore, ai sensi dell'art.10, primo comma, numero 8/ter del

SAU DUE S.r.l.
Moccia Vincenza
Amministratore
Moccia Vincenza

Dpr 633/72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA"

Art.3 – Decorrenza

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 con inizio dal 01/01/2023 e termine il 31/12/2028 e si rinnoverà per un uguale periodo salvo regolare disdetta da una delle parti, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale. Il locatore potrà negare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza solo per i motivi previsti dall'art.29 della Legge 392/78, con le modalità ed i termini ivi previsti. Le parti espressamente convengono che il presente contratto si intenderà definitivamente risolto, senza più tacito rinnovo, alla data del 30/04/2034.

Art. 4 – Recesso

Il conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, ai sensi dell'art. 27 VII Comma della Legge 378/1978, con comunicazione da inviare sei mesi prima, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 5 – Corrispettivo della locazione

Il canone di locazione è stabilito:

il primo anno in Euro 16.800/00 (sedicimila ottocento/00) oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di Euro 1.400/00 (millequattrocento) oltre IVA come per legge; dal secondo anno in Euro 18.000,00 (diciottomila/00) annui - oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) - oltre I.V.A. come per legge;

Le rate vanno pagate entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario, con valuta beneficiario alla data predetta, sulle seguenti coordinate: IBAN IT57 G 03032 75010 0100 0069 0158.

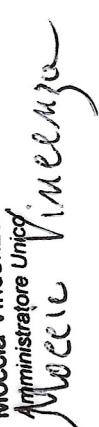
Il canone di locazione come sopra determinato, a decorrere dal 13° mese sarà aggiornato in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nei dodici mesi precedenti.

In deroga al disposto dell'art. 32 co. 1 della L. n. 392 del 1978, il conduttore dichiara espressamente di rinunciare alla richiesta del locatore come momento di decorrenza

FIORE PASQUALE
Via Libertà n. 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08667761210
GRUPPO FIORE IMBALLAGGI



SAU DUE s.r.l.
Moccia Vincenza
Amministratore Unico



dall'aggiornamento e di riconoscerle solo il significato di definitiva quantificazione dello stesso.

Art. 6 – Ritardi nel pagamento e clausola risolutiva

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dei canoni e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola mensilità di affitto, ovvero il mancato pagamento, nei termini di legge, degli oneri accessori determinerà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per effetti di quanto previsto dall'art. 1456 c.c. Il ritardato pagamento senza necessità di messa in mora determinerà la maturazione degli interessi di mora così come disciplinato dal D. Lgs. N. 231 del 9/10/2002 modificato dal D. Lgs. N. 192 del 9/11/2012 e s.i.m. i versamenti successivi alla maturazione degli interessi saranno imputati prima al pagamento degli interessi maturati e successivamente al pagamento dei canoni di locazione. Al conduttore non è concessa la facoltà di sublocare l'entità immobiliare locata, né di cederlo a terzi, anche parzialmente, temporaneamente ed a qualsiasi titolo, pena la risoluzione del presente contratto.

Art.7 – Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto del presente contratto e di averlo trovato in buono stato di manutenzione ed usabilità ed esente da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività; comunque dichiara che il medesimo, è idoneo all'uso a cui intende destinarlo e si obbliga a non mutarne la destinazione pena la risoluzione immediata del presente contratto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto in perfetto stato di manutenzione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore. Al conduttore è data, comunque, facoltà di effettuare opere di riammodernamento e ristrutturazione dell'immobile locato, previa approvazione del progetto da parte del locatore, che ne consentano la migliore utilizzazione in conformità dei fini che intende realizzare, sempre che tali opere, interne ed esterne, non ledano interessi della proprietà, e salvo

FIORE PASQUALE
Via Libertà n. 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08667761210
- GRUPPO FIORE IMBALLAGGI -



SAU DUE s.r.l.
Moccia Vincenzo
Amministratore Unico
Moccia Vincenzo

preventiva richiesta e/o rilascio dei provvedimenti amministrativi occorrenti. Nel contempo, il conduttore si obbliga a tenere indenne il locatore da qualsivoglia responsabilità per danni a terzi connessa all'esecuzione delle predette opere.

Tutte le opere, le migliorie, le addizioni, le innovazioni e le pertinenze che la società conduttrice andrà a realizzare sull'immobile locato, se non asportabili senza danni allo stesso, resteranno alla cessazione della locazione, acquisite in via definitiva allo stesso a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi alcuna forma di indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti e ciò in espressa deroga rispetto a quanto statuito dagli artt. 1592 e 1593 cc., in quanto di ciò di è tenuto conto nella determinazione del canone.

Art. 8 – Spazi e servizi comuni

Il conduttore è autorizzato all'utilizzo di spazi e servizi comuni, presenti nel complesso industriale, quali aree verdi, cancelli automatici per l'accesso dalla pubblica via, impianto antincendio dotato di pozzo, illuminazione viali esterni. Il canone per utilizzo di detti servizi non è compreso nel canone di locazione.

Non sono compresi, nel canone di locazione, i costi per la gestione e la manutenzione ordinaria, i costi assicurativi per il rischio incendio e i costi di tutti i consumi, ad esempio consumi elettrici ed idrici per il corretto funzionamento degli impianti stessi.

Detti costi, in proporzione ai metri quadri dell'immobile locato, saranno addebitati al conduttore, con apposito e separato rendiconto periodico che il locatore potrà redigere trimestralmente, semestralmente o annualmente e che invierà al conduttore il quale ne dovrà eseguire il pagamento entro 30 giorni.

Al solo fine esemplificativo ma non esaustivo, si precisa che saranno addebitati: i costi assicurativi per la polizza incendio, scoppio, atti vandalici o dolosi, fenomeni atmosferici ed elettrici; i costi per la pulizia degli spazi comuni; i costi per l'energia elettrica necessaria per il funzionamento dei cancelli elettrici, dall'illuminazione dei viali e del funzionamento della pompa sommersa del pozzo che alimenta l'impianto antincendio; i costi dell'acqua necessaria per l'irrigazione delle aree verdi e per la gestione dell'impianto antincendio; i costi di manutenzione dei cancelli automatici; i costi per la derattizzazione delle aree esterne e tutti quei costi per eventuali ulteriori servizi che

FIORE PASQUALE

Via Libertà n. 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08667761210
GRUPPO FIORE IMBALLAGGI-



SAU DUE s.r.l.

Moccia Vincenzo
Amministratore Unico



saranno attivati, su proposta dei locatari o del conduttore.

Art. 9 – Destinazione dei locali

Le parti stabiliscono espressamente che l'immobile oggetto del presente contratto sarà adibito "deposito imballaggi" con esclusione di qualsiasi attività e previo rilascio di tutte le eventuali autorizzazioni e licenze necessarie, per il cui ottenimento il locatore presterà la massima collaborazione. A tal riguardo la conduttrice precisa che la predetta attività di deposito presso i locali oggetto della locazione, non determinerà alcun avviamento commerciale e pertanto non comporterà alcun diritto in ordine al pagamento della relativa indennità da parte della locatrice al termine della locazione. Resta inteso che le autorizzazioni e licenze saranno chieste a cura del conduttore con tutte le spese a suo carico e a suo esclusivo rischio nell'ipotesi di mancato rilascio. Infatti, nel caso in cui per qualsiasi motivo, anche non imputabile al conduttore, quest'ultimo non potrà destinare l'immobile al deposito dei propri prodotti per il diniego delle autorizzazioni amministrative necessarie, ed il presente contratto di locazione dovrà essere risolto, nulla gli sarà dovuto dal locatore, per i canoni versati, per eventuali lavori di ristrutturazione, ammodernamento ed adeguamenti realizzati e per qualsiasi altra spesa o pregiudizio che il conduttore dovesse aver subito.

Il conduttore s'impegna a consegnare entro 30 giorni dall'inizio dell'attività copia della Segnalazione Certificata ai fini della Sicurezza Antincendio.

Art. 11 – Scritte targhe e insegne

Al conduttore è concessa la facoltà di installare all'esterno dell'entità immobiliare scritte, targhe od insegne richiamanti la sua attività, previo l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni comunali, e l'assenso del locatore dopo aver visionato i grafici di progetto.

Art. 12 – Intestazioni utenze, manutenzioni, riparazioni, modifiche

Il conduttore si obbliga ad intestarsi i contratti di utenza (fornitura di acqua, luce, gas, telefono, ecc.). Le parti espressamente stabiliscono che sono a carico del conduttore tutti gli oneri ed i tributi connessi all'utilizzazione dell'immobile ed, espressamente, quello relativo alla raccolta dei rifiuti solidi urbani. In ogni caso, il conduttore si obbliga a tenere indenne il locatore da qualsiasi eventuale morosità che si dovesse riscontrare per le predette causali durante il periodo di esecuzione del contratto, anche se resa nota

FIORÉ PASQUALE
Via Libertà n. 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08 66 77 61 21 0
GRUPPO FIORE IMBALLAGGI -

SAU DUE S.r.l.

Moccia Vincenza
Amministratore Unico

Moccia Vincenza

dal fornitore in data successiva alla scadenza della locazione e/o al rilascio dell'immobile al locatore.

Sono a carico del conduttore le riparazioni da farsi alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazioni e di rivestimento, qualunque ne sia l'entità economica. Non provvedendovi il conduttore, potrà provvedervi il locatore in suo danno qualora tale incuria possa arrecare, comunque, un decremento della proprietà immobiliare.

Art. 13 – Deposito Cauzionale

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il conduttore versa al locatore la somma di euro 3.000/00, (tremila/00 euro) mediante bonifico bancario quale deposito cauzionale in conformità alle leggi vigenti e sarà restituita dopo la regolare consegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni. Gli interessi che matureranno annualmente sull'indicato capitale al tasso ufficiale di riferimento saranno sommati al deposito stesso e restituiti al termine del contratto, e precisamente dopo il rilascio dell'immobile, in un'unica soluzione, e previo accertamento dell'inesistenza di danni al bene locato e alle dotazioni, di obbligazioni non adempiute o non integralmente adempiute dal conduttore e di ogni altra sua responsabilità verso il locatore, compreso l'integrale pagamento di tutte le utenze e delle imposte e tasse relative all'immobile e facenti carico al conduttore a norma di legge.

Art.14 – Diritto di controllo

Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati con preavviso non inferiore a 48 ore.

Art.15 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto le parti dichiarano di eleggere sin da ora domicilio per la durata del presente contratto, presso l'immobile oggetto di locazione.

Art.16 – Norme applicabili

Per tutto quanto non pattuito specificamente in questo contratto, si applicano oltre alle disposizioni del codice civile in materia di locazioni, le norme di legge 27/7/78 n.392 ed eventuali modifiche.

FIORE PASQUALE
Via Libertà n. 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08667761210
- GRUPPO FIORE IMBALLAGGI

SAU DUE s.r.l.
Moccia Vincenzo
Amministratore Unico

Art.17 – Spese di registrazione contratto

Il presente contratto sarà registrato a cura del locatore con spese a carico delle parti in eguale misura. Ai soli fini della registrazione si ribadisce che i corrispettivi derivanti dal presente contratto saranno assoggettati ad I.V.A.

Art.18 – Trattative

Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole della presente scrittura sono state oggetto di libera contrattazione e sono frutto della stessa.

Art.19 – Consegna delle chiavi e accesso all'immobile.

Alla firma del presente contratto il locatore consegna le chiavi

Letto, confermato e sottoscritto.

Frattamaggiore li, 30 dicembre 2022

Il Locatore

Il Conduttore

SAU Due srl Moccia Vincenzo

Fiore Pasquale

SAU DUE s.r.l.
Moccia Vincenzo
Amministratore Unico
Moccia Vincenzo

FIORE PASQUALE
Via Libertà n. 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08667761210
GRUPPO FIORE IMBALLAGGI
Fiore Pasquale

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 del C.C. le parti approvano specificatamente la clausola contrattuale art.5, art.6, art.7, art.8, art.9, art.10, art.11, art.12, art.13, art.15 del presente accordo.

Il Locatore

Il Conduttore

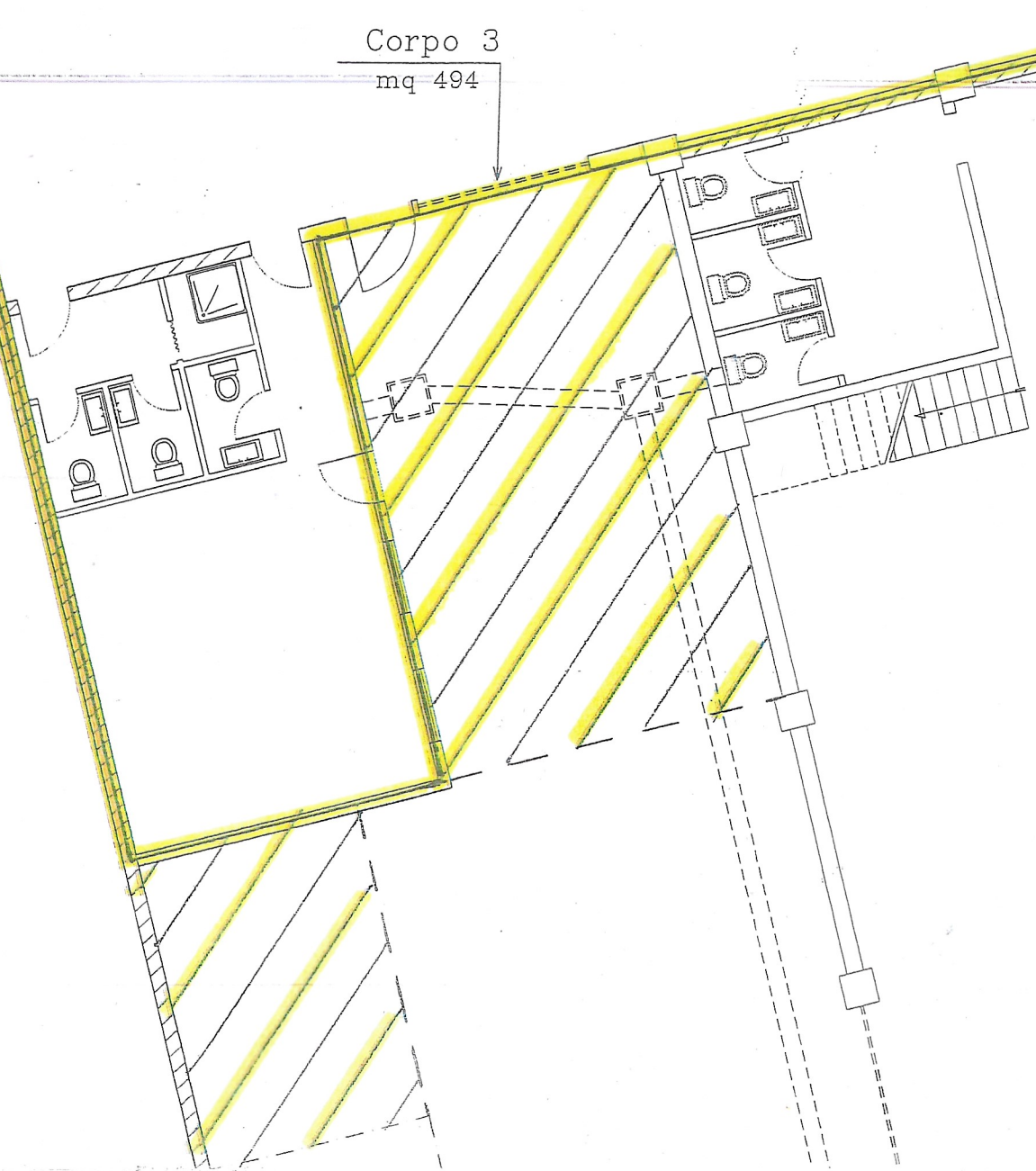
SAU DUE srl Moccia Vincenzo

Fiore Pasquale

SAU DUE s.r.l.
Moccia Vincenzo
Amministratore Unico
Moccia Vincenzo

FIORE PASQUALE
Via Libertà n. 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08667761210
GRUPPO FIORE IMBALLAGGI
Fiore Pasquale

Corpo 3
mq 494



SAU DUE
Mobilia Vincenza
Amministratore Unico
Mobilia Vincenza

FIGLIO PASQUALE
Via Libertà n. 11
80026 CASORIA (NA)
Part. IVA 08667761210
GRUPPO FIGLIO IMBALLAGGI.

[Signature]

COMUNE DI FRATTAMAGGIORE

RILIEVO DEL CAPANNONE INDUSTRIALE SITUATO IN VIA ROMA
225 FRATTAMAGGIORE DI PROPRIETA' DELLA S.A.U. s.r.l.

Corpo 3

mq. 494

Scala 1:

FIORÉ PASQUALE
VIA LIBERTÀ 11
80026 CATANIA (NA)
P.I. 08667761210
C.F. FRIPQL90D23F83PK
SDI: KRRH6B9
EE-: PAKOFIORÉ@CASEMEE.COM
EMAIL: FPIKBAUNGLI2017@GMAIL.COM
CEU. 38P-PP-47-556

