

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

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

SAU S.r.l. con sede in Frattamaggiore (NA) alla Via Roma n. 341 ex 225, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli con il numero 01299650638, valido anche quale codice fiscale, partita IVA 01255861211, 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"


VINCENZA MOCCIA
Amministratore Unico

E

E il sig. **Arignano Stefano**, in qualità di amministratore unico della **Arignano distribuzione srl**, con sede in Frattamaggiore in via Roma 345, codice fiscale e partita iva 09755411213, di seguito indicato quale "conduttore"

IL FIDEIUSSORE



E

Il sig. **Arignano Stefano**, nato a Pompei (NA) il 12/01/1993, codice fiscale RGNSFN93A12G813M, residente a Napoli in via Santa Maria ai Monti, 103 int. 11 piano 3°. Carta di identità n° CA74940BX rilasciata in data 02/08/18, di seguito indicato come fideiussore

PREMESSO

- che la SAU 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 per complessivi mq. 6.000 (seimila) circa;
 - che la SAU S.r.l. intende concederne in locazione una parte e che il sig. Arignano Stefano ha espresso la propria volontà di prenderla in locazione per eseguire 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 S.r.l. promette di locare al sig. Arignano Stefano, che accetta l'entità immobiliare sita in Frattamaggiore (NA) alla Via Roma, 345 ex 225, in catasto al foglio 7 particella 69 Categoria D/8 sub 4; oltre spazi aperti per posti auto così come evidenziato con


SAU S.r.l.
Arignano Stefano
Moccia Vincenza

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 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 01/05/2021 e termine il 30/04/2027 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 dodici 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 30/04/2033.

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:

in Euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) annui - oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/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 IT50 Z 02008 14906 000103799558.

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.

ARGONAUTA
CAFFARELLI
Amministratore

IL FIDELIUSSORE

IL FIDELIUSSORE

cau
Associati Niente

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 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– Fidejussione

Il sig. **Arignano Stefano**, dichiara di prestare, come presta, fidejussione in via solidale e indivisibile, per sé o successori, senza obbligo di preventivo escussione del debitore principale per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla **Arignano Distribuzione srl**, anche nei confronti di eventuali e successive cessione della società a terzi, ed afferenti al contratto di locazione del 14/04/2021

Il sig. **Arignano Stefano** si obbliga a garantire per gli adempimenti patrimoniali, comunque nascenti dal presente contratto e fino alla risoluzione del medesimo, con espressa rinuncia ai termini e condizioni di liberazione di cui agli art. 1956 e 1957 C.C. ed in genere per qualsiasi altro titolo anche accessorio che si riferisca al presente contratto e all'eventuale allegato. La fideiussione è comunque prestata fino alla concorrenza di 140.000/00 euro.

IL FIDEIUSSORE
ARIGNANO STEFANO SRL
L'Amministratore

CAU
L'AMMINISTRATORE
Moccia Vincenzo

Art.8 – Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto del presente contratto e di averlo trovato in ottimo stato di manutenzione ed agibilità 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 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. 9 – 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


ARGANDOÑA CAFFÈ
L'Amministratore

IL FINE VISSORE



S&B IMMOBILIARE
Dott. Vincenzo

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 saranno attivati, su proposta dei locatari o del conduttore.

Art. 10 – Destinazione dei locali

Le parti stabiliscono espressamente che l'immobile oggetto del presente contratto sarà adibito "deposito di cialde e macchinette di caffè" con vendita all'ingrosso con esclusione della vendita al dettaglio 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 modalità di vendita, dei propri prodotti 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 alla vendita all'ingrosso 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

IL FIDELISSIMO
ARONALCAFFE
L'AMMINISTRATORE

SAU
Moccie Nivea

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 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 4.800/00, mediante assegno circolare Banca BPER n° 5111339745-06, 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

ARONNO CAFFE SRL
L'Amministratore

IL FIDELUSSORE

Mocce Vireny

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 – Certificazione energetica

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione di prestazione energetica degli edifici (articolo 6, D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192).

Art.15 – Diritto di controllo

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

Art.16 – 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.17 – 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.

Art.18 – 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.19 – 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.20 – Consegna delle chiavi e accesso all'immobile.

Alla firma del presente contratto il locatore consegna le chiavi dell'immobile per consentire al conduttore di svolgere le necessarie attività di adeguamento del locale alle

ARMINIO CAFFE
Amministratore

IL FIDEJUSSORE
M. F.

COU
M. F.

sue esigenze. Il conduttore si assume tutte le responsabilità, sollevando il locatore da ogni incombenza, inerenti all'accesso delle persone e/o conseguentemente alle lavorazioni che eventualmente inizieranno prima dell'inizio della locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Frattamaggiore li, 14 aprile 2021

Il Locatore

SAU srl Moccia Vincenzo


L'AMMINISTRATORE
Moccia Vincenzo

Il Conduttore

Arignano distribuzione srl


L'AMMINISTRATORE
[Signature]

Il Fideiussore

Sig. Arignano Stefano

[Signature]


L'AMMINISTRATORE
[Signature]

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

SAU srl Moccia Vincenzo


L'AMMINISTRATORE
Moccia Vincenzo

Il Conduttore

Arignano distribuzione srl

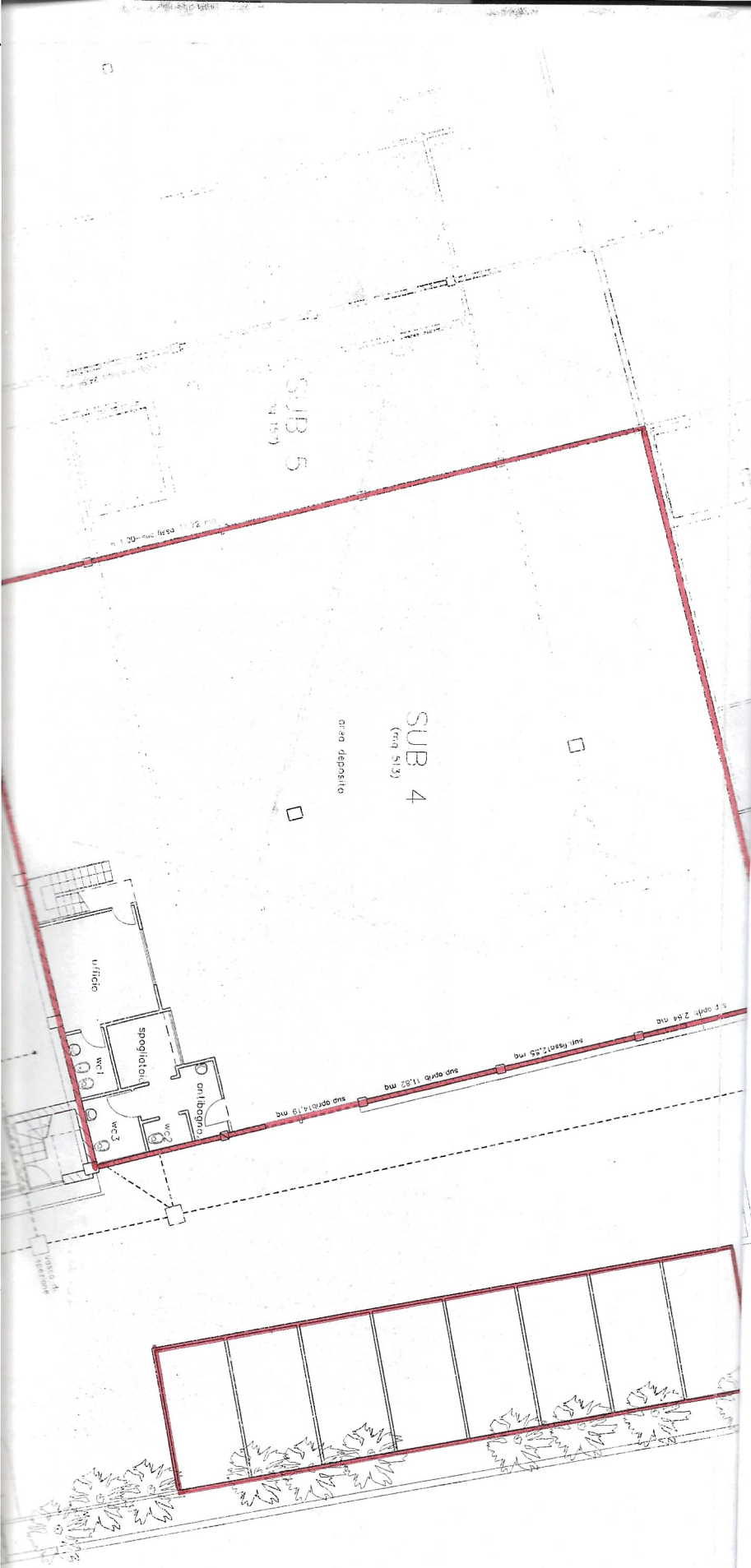

L'AMMINISTRATORE
[Signature]

Il Fideiussore

Sig. Arignano Stefano

[Signature]

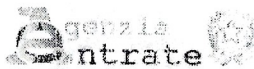
IL FIDEIUSSORE
[Signature]



ARIGNANO DISTRIBUZIONE
di Stefano Arignano
Via Santa Maria di Monti, 103
NAPOLI 80141
Part. IVA 06785071211
Cod. Fisc. RGNSFN93A12G813M

ARIGNANO
ARIGNANO

Moccia Vincenza



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 23/04/2021 alle ore 12:32 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 21042312324054099 il file
RLI12000000013587292

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 08596551211

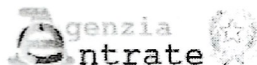
denominazione : ETHOS CONSULENZA S.R.L. SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 1.054,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

LL. 23/04/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASORIA

Codice Identificativo del contratto TEK21T002619000MD

In data 23/04/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21042312324054099 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01299650638 e trasmessa da
ETHOS CONSULENZA S.R.L. SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI

Il contratto e' stato registrato il 23/04/2021 al n. 002619-serie 3T
e codice identificativo TEK21T002619000MD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : SAU_ARIGNANO_4

Data dal 01/05/2021 al 30/04/2027 Data di stipula 14/04/2021

Importo del canone 28.800,00 n.pagine 8 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 01299650638 A 001 09755411213 B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 1.054,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 988,00 Imposta di bollo 66,00

Resultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-M.pror. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 2125,00

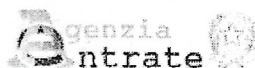
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di FRATTAMAGGIORE

Prov. NA

VIA ROMA 345

11. 23/04/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 21042312324054099

NOME DEL FILE : RLI12000000013587292

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	01299650638	-----