

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata 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, in persona del legale rappresentante, Sig. Francesco Laezza nato ad Afragola (NA) il dì 8 luglio 1937 di seguito per brevità indicata quale "locatore"

E

HELMER SRL con sede in Via Roma, 345 Frattamaggiore (NA) iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il numero 847575, P. IVA e Codice Fiscale 06906751216, in persona del legale rappresentante, sig. Stasi Marco Fabio nato a Milano il 02/09/1957, codice fiscale STSMCF57P02F205M di seguito indicata quale "conduttore"

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 spazi antistante di complessivi mq. 6.000 (seimila) circa;
 - che la SAU S.r.l. intende concederne in locazione una parte e che la HELMER SRL, ha espresso la propria volontà di prenderla in locazione quale deposito per la propria attività;
- Tanto premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

Handwritten signature and initials.



Art.1

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

Art. 2 - Oggetto della locazione

La SAU S.r.l. concede in locazione alla HELMER SRL, che accetta l'entità immobiliare sita in Frattamaggiore (NA) alla Via Roma, 345 ex 225, in catasto al foglio 7 particella 69 Categoria D/7 e più precisamente: porzione di capannone mq. 400 circa così come evidenziato in colore rosso nella planimetria che firmata dalle parti viene allegata al presente contratto sub A) per formarne parte integrante e sostanziale. Al conduttore non è concessa la facoltà di sublocare l'entità immobiliare oggetto del presente contratto, pena la risoluzione dello stesso.

"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 01/05/2011 e termine il 30/04/2017 e sarà rinnovabile per identico periodo, tranne che per il locatore per il quale sono valide le ipotesi di cui alla L. 392/78.

Art. 4 Recesso

Il conduttore avrà facoltà di recedere nei soli casi previsti dalla vigente normativa a mezzo raccomandata A.R. da inviare almeno un anno prima.

Il contratto si intenderà definitivamente risolto e senza tacito rinnovo alla data del 30/04/2023.

Art. 5 - Corrispettivo della locazione

Il canone di locazione è stabilito in Euro 21.000,00 (ventunomila/00) annui oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi presso la sede del locatario in dodici rate mensili anticipate di Euro 1.750,00 (millesettecentocinquanta/00), cadauna oltre I.V.A. come per legge per il primo anno di locazione; e di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi presso la sede del locatario in dodici rate mensili anticipate da Euro 2.000,00 (duemila/00) cadauna oltre I.V.A. come per legge dal secondo anno, entro il giorno 5 di ogni mese.

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

In considerazione dell'entità e delle modalità di corresponsione del canone di locazione le parti stabiliscono espressamente che al termine della locazione nulla sarà dovuto dal locatore al conduttore per tutti gli interventi inerenti l'adeguamento funzionale, per la ristrutturazione dell'immobile e per le eventuali migliorie apportate allo stesso, poiché si ribadisce,

che nella determinazione del canone di locazione si è tenuto conto di tali oneri straordinari.

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 dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato o ritardato pagamento di una rata 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.

Art. 7 - stato dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto del presente contratto e di averlo trovato in normale 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 di deposito 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.

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 è compreso nel canone di locazione.

Non sono compresi, nel canone di locazione, i costi per la manutenzione ordinaria 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 annuale che sarà inviato a cura del locatore.

Al solo fine esemplificativo ma non esaustivo, si precisa che saranno addebitati, i costi per la pulizia degli spazi comuni, per l'energia elettrica necessaria per il funzionamento dei

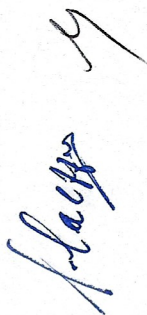
cancelli elettrici, dall'illuminazione dei viali e del funzionamento della pompa sommersa del pozzo che alimenta l'impianto antincendio, l'acqua necessaria per l'irrigazione delle aree verdi e per la gestione dell'impianto antincendio, la manutenzione dei cancelli automatici, la derattizzazione delle aree esterne e di tutti quei costi per eventuali ulteriori servizi che saranno attivati, su proposta dei locatari o del conduttore e che saranno preventivamente accettati dai locatari.

Art. 9 - Oneri assicurativi

Entro 60 (sessanta) giorni dalla firma del presente contratto di locazione, il conduttore consegnerà al locatore, idonea polizza stipulata con primaria compagnia assicurativa che copra sia i rischi di responsabilità civile verso terzi, che i danni all'immobile locato derivanti da furto, incendio, scoppio, atti vandalici o dolosi, fenomeni atmosferici ed elettrici, per un massimale di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00).

Art. 10 Destinazione dei locali

Le parti stabiliscono espressamente che l'immobile oggetto del presente contratto sarà adibito a commercio all'ingrosso di ricambi ed accessori per auto, motoveicoli ciclomotori, imbarcazioni, mezzi di trasporto in genere di persone e cose; senza rapporti diretti con il pubblico e previo rilascio di tutte le eventuali autorizzazioni e licenze sia amministrative che urbanistiche. Tali autorizzazioni e licenze saranno chieste



a cura del conduttore con tutte le spese a suo carico e a suo esclusivo rischio. Infatti, nel caso in cui per qualsiasi motivo, anche non imputabile al conduttore, quest'ultimo non potrà destinare l'immobile a deposito 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 adeguamento realizzati.

Il locatore si obbliga a fornire al conduttore tutta la documentazione necessaria all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e/o sanitarie occorrenti per lo svolgimento dell'attività.

Art. 11 - Scritte targhe e insegne

Al conduttore è concessa la facoltà di installare all'esterno del deposito 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

Ala 12

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. Le innovazioni, modifiche ed addizioni resteranno comunque acquisite al locatore senza compenso o indennità ed in nessun caso potranno essere imputate a compensazioni di somme dovute dal conduttore a titolo di risarcimento per deterioramento o danni o per altre obbligazioni.

Art. 13 - Deposito Cauzionale

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto, il conduttore verserà al locatore la somma di Euro 4.000,00 (quattromila/00), 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 legale saranno sommati al deposito stesso e restituiti al termine del contratto in un'unica soluzione, e previo accertamento dell'inesistenza 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.

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.

Tutti i patti della presente scrittura sono ritenuti essenziali dalle parti.

Il presente contratto consta di numero 10 pagine e viene letto, confermato e sottoscritto.

Frattamaggiore li, 29/04/2011

Il Locatore

sau s.r.l.
L'AMMINISTRATORE
(Laezz) *[Signature]*

Il Conduttore

HELMER S.r.l.
L'Amministratore *[Signature]*

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cc si approvano espressamente e separatamente le clausole di cui agli artt. 2 (Oggetto della locazione); art. 3) Decorrenza; art. 6) Ritardi nel pagamento e clausola risolutiva; art. 13) Diritto di controllo.

Frattamaggiore li, 29/04/2011

Il Locatore

sau s.r.l.
L'AMMINISTRATORE
(Luca) *[Signature]*

Il Conduttore

HELMER S.r.l.
L'Amministratore *[Signature]*

Agenzia Entrate



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Territoriale di Aversa

Versate al Concessionario della riscossione
e. 2400 (*[Signature]*)
quietanza n. del 03.05.2011
Atto registrato il al n. 3767 Serie IV
Aversa, li 05 MAG 2011

L'OPERATORE

[Signature]
Antonio Di Cristofaro

