

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

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

SAU Uno S.r.l. con sede in Arzano (NA) alla Via Saviano 1, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli con il numero 09818261217, valido anche quale codice fiscale, partita IVA 09818261217, in persona del legale rappresentante arch. Pasquale Laezza nato ad Afragola (NA) il dì 18 gennaio 1968 di seguito per brevità indicata quale "locatore"

E

Il sig. **Carrano Mario**, nato a Napoli (NA) il 27/02/1974, codice fiscale CRRMRA74B27F839I, residente a Napoli (NA) alla via Nuova Poggioreale 21 cap 80143. Carta di identità n° CA92517ET rilasciata in data 05/08/2019, in qualità di legale rappresentante della M.C. cash srl codice fiscale e partita iva 10911491214 con sede nella IV traversa Botteghele 54 cap 80147, di seguito indicato quale "conduttore"

E

Il sig. **Carrano Mario**, nato a Napoli (NA) il 27/02/1974, codice fiscale CRRMRA74B27F839I, residente a Napoli (NA) alla via Nuova Poggioreale 21 cap 80143. Carta di identità n° CA92517ET rilasciata in data 05/08/2019, in qualità di fideiussore

PREMESSO

- che la SAU Uno S.r.l. è proprietaria di una porzione del complesso immobiliare sito in Frattamaggiore (NA) alla via Roma, 341-343-345 composto di capannoni, uffici e aree scoperte per complessivi mq. 6.000 (seimila) circa;

- che la SAU Uno S.r.l. intende concederne in locazione una parte e che il sig. Carrano Mario 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 Uno S.r.l. promette di locare al sig. Carrano Mario, che accetta l'entità immobiliare sita in Frattamaggiore (NA) alla Via Roma 345, in catasto al foglio 7 particella 69 sub 3 **Categoria D/8**; 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 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 01/04/2026 e termine il 31/03/2032 e si rinnoverà per un uguale periodo salvo regolare disdetta da una delle parti, da inviarsi a mezzo pec 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 31/03/2038.

IL FIDEIUSSORE



M.C. CASH S.r.l.

Amministratore



SAU UNO S.r.l.

Amministratore Unico



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 a mezzo pec almeno sei mesi prima.

Art. 5 – Corrispettivo della locazione

Il canone di locazione è stabilito:

in euro 28.800 (ventottomila ottocento euro) 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 A 03032 75010 0100 0069 0039.

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 caso di rinnovo per ulteriori 6 anni, il canone a partire dal 01/04/2032 è stabilito in euro 33.600/00 (trentatremila seicento/00) annui - oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di euro 2.800,00 (duemilaottocento/00) - oltre I.V.A. come per legge;

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.

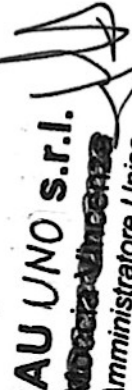
Art.7 – Stato dell'immobile

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

IL FIDELUSSORI


M.C. CASH S.R.L.
Amministratore


SAU UNO S.R.L.
Amministratore Unico


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 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 "a deposito di articoli monouso" **con vendita all'ingrosso con esclusione della vendita al dettaglio** e previo rilascio di tutte le eventuali autorizzazioni e licenze necessarie. 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 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 60 giorni dall'inizio dell'attività copia della Segnalazione Certificata ai fini della Sicurezza Antincendio.

Art. 10 – Esonero responsabilità del locatore

IL FIDELUSSONE
M.C. CASH

M.C. CASH s.r.l.
Amministratore
M.C. CASH

SAU UNO s.r.l.
Amministratore Unico
SAU UNO

Il locatore ha stipulato polizza con primaria assicurazione per il rischio incendio, atti vandalici per la sola struttura con esclusione del contenuto. Il conduttore dovrà in proprio stipulare polizza assicurativa per il contenuto compreso costo impianti, attrezzature e merci e dichiara di rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti del conduttore per danni causati da incendio, atti vandalici anche se causati da impianti condominiali o per colpa del locatore.

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 e, 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 già menzionate 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, pulizia grondaie, 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 (quattromila ottocento 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 – 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

M.C. CASH S.r.l.
Amministratore


SAU UNO S.r.l.
~~Amministratore Unico~~
Amministratore Unico


IL FIDEIUSSORI


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- Fidejussione

Il sig. Carrano Mario 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 M.C. Cash srl partita iva 10911491214, anche nei confronti di eventuali e successive cessioni della società a terzi, ed afferenti al contratto di locazione del 31/03/2026. Il sig. Carrano Mario 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 euro 50.000/00 (cinquantamila euro).

Art.19 - 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.20 - 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.21 - Consegna delle chiavi e accesso all'immobile.

La consegna delle chiavi avverrà il 31 marzo 2026, il conduttore, nel frattempo, potrà accedere per iniziare le proprie operazioni di adeguamento dell'immobile alle proprie necessità.

Frattamaggiore li, 31 marzo 2026

Il Locatore

Il Conduttore

Il fideiussore

SAU Uno srl

Arch. Pasquale Laezza
SAU UNO S.r.l.
~~Muccia Vincenzo~~
Amministratore Unico

M.C. CASH s.r.l.
Amministratore
Mario Carrano

Mario Carrano

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.18, art. 19 del presente accordo.

Il Locatore

Il Conduttore

il fideiussore

SAU Uno srl

Arch. Pasquale Laezza
SAU UNO S.r.l.
~~Muccia Vincenzo~~
Amministratore Unico

M.C. CASH s.r.l.
Amministratore
Mario Carrano

Mario Carrano



