

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

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

SAU DUE S.r.l. con sede in Arzano (NA) alla Via 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"

E

Il sig. Guarino Raffaele in qualità di amministratore unico della **G.R. Costruzioni srl**, con sede in Aversa in via Carlo Casalegno, codice fiscale e partita iva 04622820613, di seguito indicato quale "conduttore"

PREMESSO

- che la SAU DUE S.r.l. è proprietaria di una porzione del complesso immobiliare sito in Frattamaggiore (NA) alla via Roma, 341-343-345;
- che la SAU DUE S.r.l. intende concederne in locazione una parte del detto complesso e che il sig. Raffaele Guarino 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 DUE S.r.l. promette di locare al sig. Raffaele Guarino, che accetta, parte dell'entità immobiliare sita in Frattamaggiore (NA) alla



Via Roma 345, in catasto al foglio 7 particella 69 Categoria D/8 sub 5, oltre spazi aperti per posti auto così come evidenziato con perimetro in colore rosso nella planimetria che firmata 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 01/01/2025 e termine il 31/12/2030 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 31/12/2036.

Art. 4 – Recesso

Il conduttore ha 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 annuo di locazione è stabilito:

in Euro 28.800,00 (ventottomila ottocento/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;

per il primo e il secondo anno si stabilisce un canone annuo di locazione ridotto a euro 24.000/00 (ventiquattromila euro) da pagare per il primo anno alla firma del presente contratto e per il secondo anno entro il 31/12/25 – oltre I.V.A. come per legge;

I canoni, a partire dal terzo anno andranno 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 terzo anno, 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.

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 pattuiti e/o 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 è concessa la facoltà di sublocare l'entità immobiliare locata, a terzi, anche parzialmente, temporaneamente ed a qualsiasi titolo.

Art. 7- Consegna chiavi

Le parti concordano che le chiavi saranno consegnate alla firma del presente contratto in modo da consentire di poter effettuare sopralluoghi e/o lavori di adeguamento necessari, esonerando il locatario da qualsiasi responsabilità per le attività lavorative che si andranno a svolgere.

Art.8 - Stato dell'immobile

Il locatore, si impegna a provvedere a installare nel piano ufficio due lucernari di adeguate dimensioni, a realizzare le opere di divisione dalla restante parte dell'unità immobiliare, a realizzare nuova apertura per l'accesso come indicato sui grafici.

Si precisa che i condizionatori esistenti non sono funzionanti, le finestre presentano problemi di chiusura, l'impianto elettrico è da rivedere e da modificare in base alle proprie del locatario.

Tanto premesso, 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. Allo stesso tempo, 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



Alba Vireo

1593 cc., in quanto di ciò di è tenuto conto nella determinazione del canone.

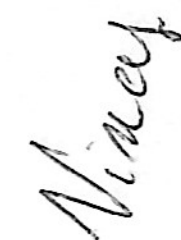
Art. 9 – Spazi e servizi comuni

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 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 e ufficio" A tal riguardo la conduttrice precisa che se nel caso si dovesse svolgere qualsiasi vendita di 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. 11 – Esonero responsabilità del locatore

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. 12 – 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. 13 – 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, 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.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.

Handwritten signature: Maria Vincenza

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

Alla firma del presente contratto il locatore consegna le chiavi dell'immobile.

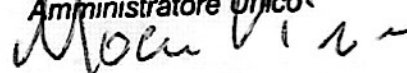
Frattamaggiore li, 14 NOVEMBRE 2024

Il Locatore

SAU Due srl Moccia Vincenzo

SAU DUE s.r.l.

Moccia Vincenzo
Amministratore Unico



Il Conduttore

G.R. COSTRUZIONI SRL
SEDE LEG. VIA CARLO CASALEGNO,7
81031 - AVERSA (CE)
P.IVA 04622820613
grcostruzioni.srl@pecaruba.it

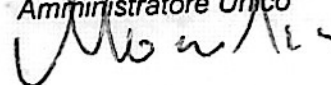
Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 del C.C. le parti approvano specificatamente la clausola contrattuale art.5, art.6, art.7, art.8, art.9, art.10, art.11, art.12, art.13, art.15 del presente accordo.

Il Locatore

SAU Due srl Moccia Vincenzo

SAU DUE s.r.l.

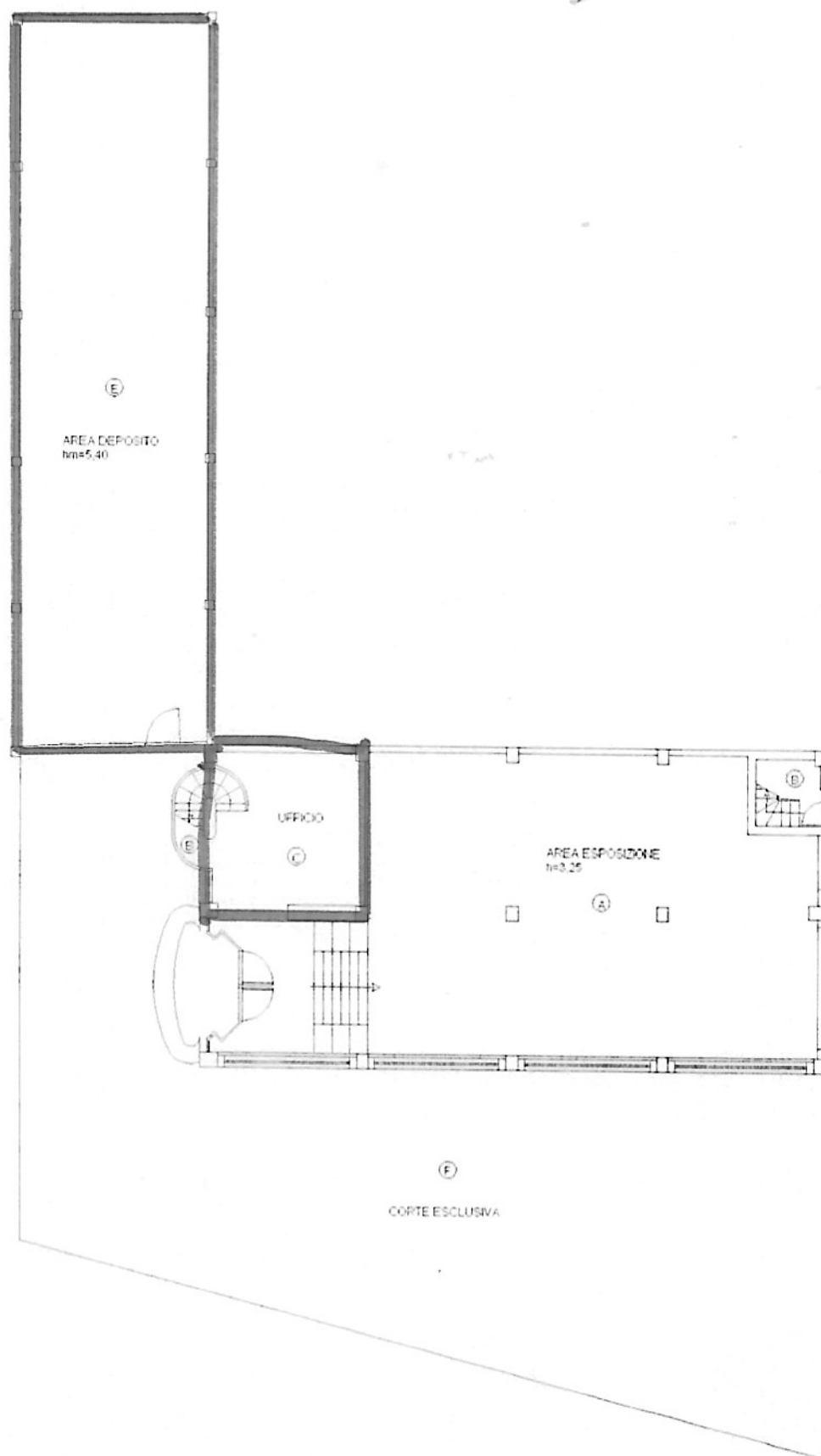
Moccia Vincenzo
Amministratore Unico



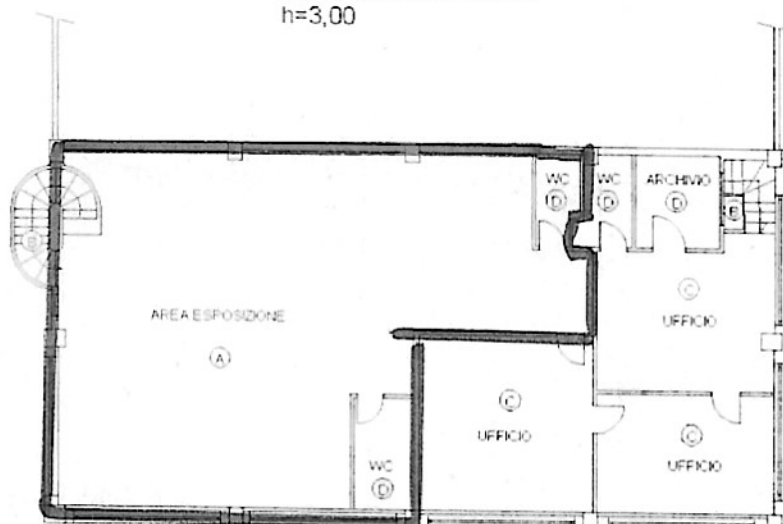
Il Conduttore

G.R. COSTRUZIONI SRL
SEDE LEG. VIA CARLO CASALEGNO,7
81031 - AVERSA (CE)
P.IVA 04622820613
grcostruzioni.srl@pecaruba.it

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO
 h=3,00



Mocia Vincenzo

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

REPUBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Nome **VINCENZA**
Cognome **MOCCIA**
Codice Fiscale **MCCVCN38R53A064L**
Sesso **F**

Data di scadenza **23/03/2027**
Data di nascita **13/10/1938**
Provincia **NA**

Luogo di nascita **AFRAGOLA**

Dati sanitari regionali

Cognome **MOCCIA**
Nome **VINCENZA**
nato il **13-10-1938**
(atto n. **820 P. 1 S. A. 1938**)
a **AFRAGOLA (NA)**
Cittadinanza **Italiana**
Residenza **AFRAGOLA (NA)**
Via **VIA GIUSEPPE DON MINZONI**
Stato civile
Professione **PENSIONATA**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **170**
Capelli **Bianchi**
Occhi **Celesti**
Segni particolari **NESSUNO**

Firma del titolare **Moccia Vincenzo**
AFRAGOLA **IL** **28-11-2016**
IL SINDACO

Impronta del dito indice sinistro

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

MOCCIA
VINCENZA
MCCVCN38R53A064L SSN-MIN SALUTE - 500001
80380001500334916647
13/10/1938
23/03/2027

Scadenza : **13-10-2027**
Diritti : **5,16**

COMUNE DI AFRAGOLA
EURO 5,16
SEGRETERIA

AY 3037291

1725.500 D.C.V. ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI AFRAGOLA

CARTA D'IDENTITA'
N°AY 3037291
DI
MOCCIA VINCENZA

C<ITACA45807K00<<<<<<<<<<<<<<
9007172M3207176ITA<<<<<<<<<<<<2
GUARINO<<RAFFAELE<<<<<<<<<<<<<