

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata, composta da 12 pagine compresi allegati e redatta in triplice originale oltre la copia per la registrazione, 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"

E

O.M.E.C. S.r.l. con sede in via Aldo Moro 1° Traversa n.4 83024 Monteforte Irpino (AV), iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il numero AV - 152792, partita IVA e codice fiscale 02360490649, in persona del legale rappresentante, Sig. Esposito Pasquale nato a Casoria (NA) il 27/08/1959, codice fiscale SPSPQL59M27B990G, 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 aree scoperte per complessivi mq. 6.000 (seimila) circa;
- che la SAU S.r.l. intende concederne in locazione una parte e che la O.M.E.C. S.r.l., 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:

Allegato n. 1

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 O.M.E.C. S.r.l., che accetta l'entità immobiliare sita in Frattamaggiore (NA) alla Via Roma, 345 ex 225, in catasto al foglio 7 particella 69 SUB 5 Categoria D/7 e più precisamente: porzione di immobile mq. 600 e spazi aperti per posti auto così come evidenziato con perimetro in colore rosso nelle planimetrie che firmate dalle parti vengono allegate al presente contratto sub A) e B) 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 01/01/2016 e termine il 31/12/2021 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 31/12/2027. Per consentire la pulizia dei locali e la pitturazione delle pareti, le

Maria Vincenza

O.M.E.C. SRL
G. M. E. C. SRL
G. M. E. C. SRL

cui spese sono a totale carico del locatore, le chiavi vengono consegnate contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

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 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 IT60D0530814901000000001275. Per la sola mensilità di gennaio 2016 si pattuisce che la stessa viene corrisposta alla sottoscrizione del presente contratto.

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.

Art. 6 – Ritardi nel pagamento e clausola risolutiva

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dei

O.M.E.P. SRL
RUBINATO

Mocia Vincenza

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 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 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


G. M. E. C. SRL

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 ch  tali opere, interne ed esterne, non ledano interessi della propriet , e salvo preventiva richiesta e/o rilascio dei provvedimenti amministrativi occorrenti. Nel contempo, il conduttore si obbliga a tenere indenne il locatore da qualsivoglia responsabilit  per danni a terzi connessa all'esecuzione delle predette opere.

Tutte le opere, le migliorie, le addizioni, le innovazioni e le pertinenze che la societ  conduttrice andr  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 indennit , compensi, rimborsi o risarcimenti e ci  in espressa deroga rispetto a quanto statuito dagli artt. 1592 e 1593 cc., in quanto di ci  di   tenuto conto nella determinazione del canone.

Art. 8 – Spazi e servizi comuni

Il conduttore   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   compreso nel canone di locazione.

Non sono compresi, nel canone di locazione, i costi per la gestione e la

Handwritten signature and stamp:
M.E.C. S.p.A.
Autografo

manutenzione ordinaria, i costi assicurativi per i 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 produzione di stampi, macchine operatrici ed attrezzature per l'industria metalmeccanica, senza rapporti diretti con il pubblico e previo rilascio di tutte le eventuali autorizzazioni e licenze sia amministrative che urbanistiche, per il cui ottenimento il locatore presterà

Mocis Vincenza

M. E. C. SRL
[Signature]

la collaborazione necessaria. Resta però inteso che tali 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 a per la produzione di stampi, macchine operatrici ed attrezzature per l'industria metalmeccanica 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.

Art. 10 – 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. 11 – 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

Mocini dimora
F.C. SRL
O.M. E.C. SRL
L. Amministratore

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. 12 – Deposito Cauzionale

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto, il conduttore versa al locatore, oltre alla prima mensilità di cui all'art.5, la somma di Euro 7.200,00 (settemiladuecento/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 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, agli arredi ed 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.13 – 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.14 – Diritto di controllo

Chiusa Vincenzo

DM.E.C. srl
14/08/2011

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.

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.

Letto, confermato e sottoscritto.

Frattamaggiore li, 15 luglio 2015

Il Locatore

Il Conduttore

Moccia Vincenza

[Signature]
G.M.E.C. SRL
Amministratore

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice civile le Parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli artt. 6 (ritardi nel pagamento e clausola risolutiva), 7 (stato dell'immobile), 8 (spazi e servizi comuni), 9 (destinazione dei locali), 12 (deposito cauzionale), 15 (elezione del domicilio), dichiarano che le stesse sono state oggetto di specifica negoziazione individuale e di approvarle espressamente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Frattamaggiore li, 15 luglio 2015

Il Locatore

Mocia Vincenza

Il Conduttore

[Signature]
O.M.E.B. SRL
Amministratore
Amministratore

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Frattamaggiore	
Via Roma _____ civ. 225	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Soreca Francesco
Foglio: 7	Isritto all'albo:
Particella: 69	Architetti
Subalterno: 5	Prov. Napoli
	N. 8991

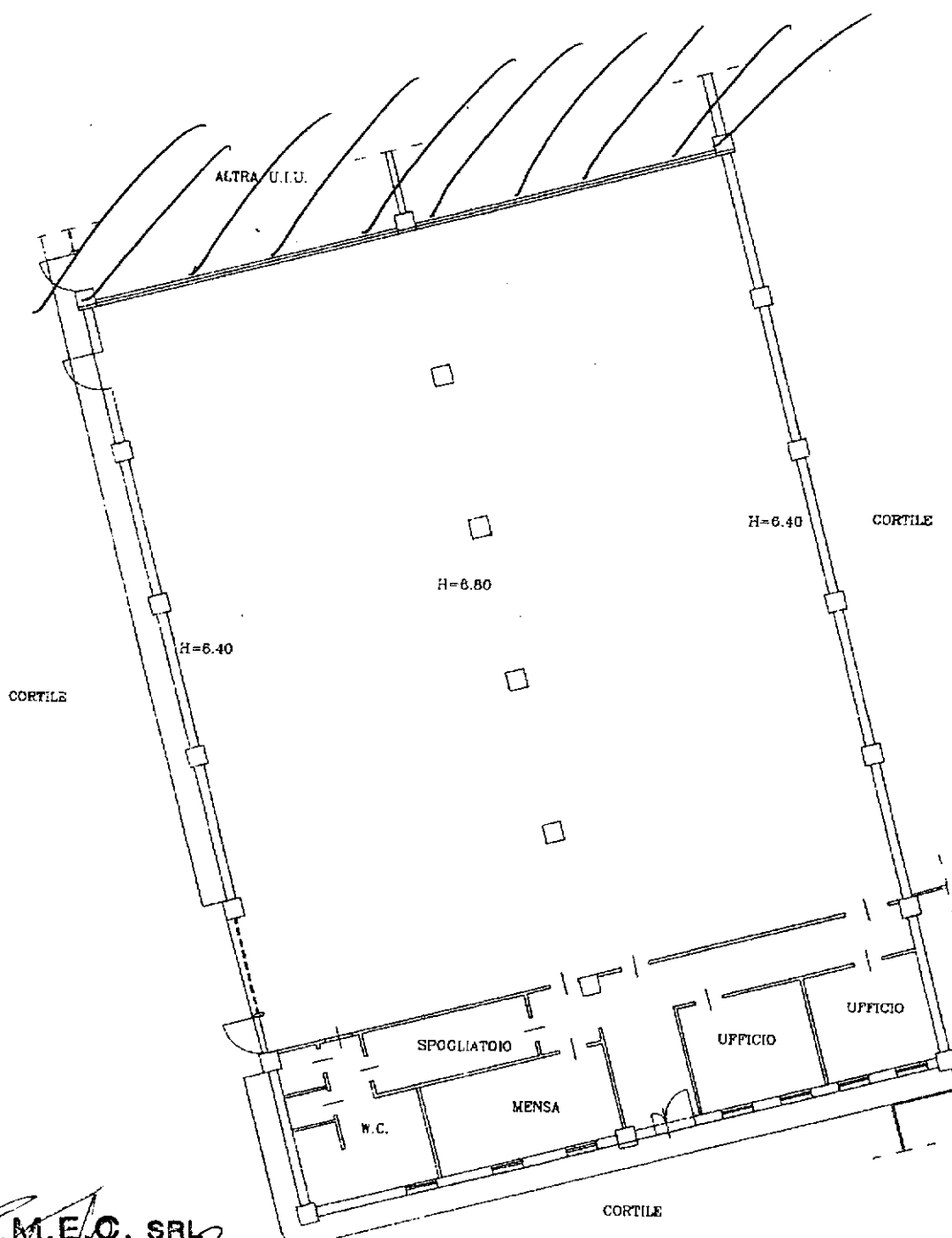
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

H.MAX 6.80
H.MAX 6.40



SUB A



Mocci, Vincenzo

C.M.E.C. SRL
Amministratore

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

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 TEK15T004131000WE

In data 17/07/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15071710375739669 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01299650638

Il contratto e' stato registrato il 17/07/2015 al n. 004131-serie 3T
e codice identificativo TEK15T004131000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : SAU_OMECE

Durata dal 01/01/2016 al 31/12/2021 Data di stipula 15/07/2015

Importo del canone 28.800,00 n.pagine 10 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_02360490649 __B__

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 288,00 Imposta di bollo 100,00

Risultano dichiarati 2 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. D7 Rendita cat. 22569,17

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di FRATTAMAGGIORE

Prov. NA

VIA ROMA 343 EX 225

Li, 17/07/2015

A.D. S. BTA IL 20/7/2015