

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata si conviene e stabilisce quanto segue tra:

- 1) - [redacted] .r.l., con sede in Ischia (NA), [redacted] 28 cap, sociale € 102.774,92 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n. 2590097/68 (R.E.A.), partita IVA [redacted] persona del legale rappresentante Sig. Rocco Regine, Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede sociale - [redacted] locatrice;
- 2) - [redacted] con sede in Napoli (NA), alla [redacted] sociale € 10.000,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n. 915905 (R.E.A.), partita IVA [redacted] 9, in persona del legale rappresentante Sig. Paolo Pinto, domiciliato per la carica presso la sede sociale [redacted] conduttrice;

Art. 1) - [redacted] concede in locazione al [redacted] che accetta, i due locali commerciali facenti parte del compendio immobiliare "Porto in", sito a Ischia (NA), con accesso dal piazzale Trieste e con accesso secondario dal viale condominiale che si diparte da Via Iasolino, n. 28, e precisamente i locali posti al piano terra, il quarto ed il quinto in fondo a destra entrando dal viale condominiale, confinanti con residui beni [redacted] con corte comune, beni Di Noto Morgera, salvo altri, in Catasto foglio 3, p.lla 157 sub 102, cat C/1, int. 2 e 3 RENDITA € 1.214,60.

Art. 2) - Il contratto è stipulato per la durata di anni sei, dal 01/11/2014 al 31/10/2020, e si intenderà rinnovato per altri sei anni, in quanto la locatrice rinuncia sin da ora all'esercizio della facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo (secondo scatenio) e cioè alla data del 31/10/2026, il contratto si intenderà definitivamente risolto, volendo le parti derogare alla obbligatorietà della disdetta di cui alla legge 392/78, essendosi convenuto che il contratto è soggetto al termine essenziale.

Art. 3) - La conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere anticipatamente dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata alla locatrice con preavviso di sei mesi.

Art. 4) - Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso commerciale.

Art. 5) - Sono vietati: l'uso diverso da quello pattuito, la cessione del presente contratto e la sublocazione, anche parziali, nonché la cessione in godimento a qualsiasi titolo, pena la risoluzione di diritto immediata del contratto.

Qualora la conduttrice intendesse sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione dovrà chiedere il consenso scritto della locatrice che, previo gradimento, potrà autorizzare senza liberare la cedente potendo agire contro la medesima qualora il cessionario non adempiesse le obbligazioni assunte.

**Art. 6)** - Il canone di locazione è convenuto in € 1.000,00 (euro mille/00) mensili, in esenzione I.V.A., canone che la conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate al primo di ogni mese, mediante bonifico bancario sul c/c n. 01/177/01000501, presso la Banca Popolare di Bari, ag. di Forio (NA), IBAN IT07 M054 2439 8800 0000 501.

La conduttrice versa la somma di € 1.000,00 alla locatrice, che ne rilascia quietanza, quale prima mensilità anticipata del canone.

La locatrice e' autorizzata a cedere a terzi il credito nascente dal presente contratto nei confronti della conduttrice, la quale, previa notifica, in tal caso verserà il dovuto direttamente al cessionario.

A partire dal secondo anno, il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT, con riferimento agli aumenti dell'anno precedente.

Oltre al canone di locazione sono a carico della conduttrice le spese condominiali ordinarie, che verranno pagate direttamente all'Amministratore del Condominio, se esistente, o in caso contrario alla locatrice, gli oneri per le forniture di acqua, luce, telefono, compresi allacci e contatori ove previsti, nonché la tassa sui RSU e di adeguamento a qualsivoglia normativa amministrativa.

**Art. 7)** - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola mensilità del canone, ovvero degli oneri accessori pari ad una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione automatica del contratto.

**Art. 8)** - La conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare ai dipendenti ed ai collaboratori il regolamento di comunione e di condominio, se esistenti.

**Art. 9)** - Ove, nel corso della locazione, si eseguano sugli immobili importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

**Art. 10)** - La conduttrice dovrà consentire l'accesso alle unità immobiliari, previo avviso, alla locatrice nonché ai suoi incaricati.

**Art. 11)** - La conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili locati e di averli trovati in buono stato locativo e adatti all'uso convenuto e, così, di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro





delle chiavi, costituendosi da questo momento custode dei medesimi. La locatrice consegna alla conduttrice copia dei certificati di agibilità, rilasciati dal Comune di Ischia.

La conduttrice si impegna a riconsegnare le unità immobiliari locate nello stato medesimo in cui le ha ricevute salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**Art. 12)** - La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o aggiunta ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice, salvo la pitturazione interna, il ripristino del controsoffitto e delle prese elettriche. La violazione di tale condizione costituirà causa di risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno.

La locatrice potrà ritenere a suo vantaggio le opere realizzate agli immobile locati, senza che sia dovuto alla conduttrice alcun compenso o indennità, e potrà comunque richiedere ed ottenere la riduzione in pristino dell'immobile a spese della conduttrice.

**Art. 13)** - La conduttrice è costituita custode degli immobili locati. Essa esonera pertanto espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli per qualsiasi ragione, fatto doloso o colposo, anche da altre parti condominiali, da terzi, e segnatamente per furti con o senza scasso, come anche per umidità alle pareti o eventuale interruzione dei servizi e loro riparazione.

**Art. 14)** - La conduttrice si impegna a sottoscrivere, a sua cura e spese, una polizza assicurativa a copertura di responsabilità civile per danni causati a terzi, nonché per incendio e danni all'immobile, con massimale unico di € 300.000,00 (euro trecentomila/00).

**Art. 15)** - Espressamente è pattuita a carico della conduttrice, in caso di ritardo frapposto alla riconsegna delle unità immobiliari allo scadere del contratto ovvero nell'ipotesi di risoluzione di diritto o di condanna al rilascio per qualunque altra causa, una penale irriducibile di € 50,00 per ciascun giorno di ritardo, fermo naturalmente l'obbligo di corrispondere una somma pari al canone a titolo di indennità di occupazione, oltre l'eventuale risarcimento del danno.

**Art. 16)** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la conduttrice versa, quale deposito cauzionale, la somma di € 3.000,00 (euro tremila/00) che sarà restituita trenta giorni dopo la regolare riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

La cauzione dovrà essere ricostituita in caso di utilizzo ed integrata proporzionalmente all'aumento del canone della locazione, anche in caso di eventuale rinnovo della stessa (secondo sestennio), così da essere sempre equivalente a tre mensilità di canone locativo corrente.

**Art. 17)** - La conduttrice sin d'ora rinuncia al diritto di prelazione e riscatto, in caso di vendita dell'immobile, nonché al diritto di cui all'art. 34 della legge n. 392/78 e successive modifiche



(indennità per la perdita dell'avviamento), poiché tali rinunzie sono state compensate, all'atto della stipula del presente contratto, con una misura del canone inferiore a quella effettivamente concordata.

Art. 18) - La locatrice non si oppone a che la conduttrice installi insegne, nei limiti dei diritti consentitigli, e con esonero da ogni responsabilità della locatrice stessa in merito.

Art. 19) - Sono interamente a carico della conduttrice le spese relative alla ordinaria manutenzione, le riparazioni agli impianti ed agli infissi.

Art. 20) - Le spese di bollo, di quietanza e di registrazione del presente contratto saranno ripartite in eguale misura tra la locatrice e la conduttrice.

Art. 21) - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a lei locati.

Art. 22) - Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 23) - La conduttrice autorizza la locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31/12/96, n. 675).

Art. 24) - La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestato di prestazione energetica (APE).

Art. 25) - Le parti dichiarano e riconoscono che è considerato essenziale al contratto ogni suo patto e condizione, in particolare quello sul canone della locazione e sulla sua durata, tanto per il periodo iniziale che per quello successivo alla rinnovazione del primo sestennio, in quanto il contratto diversamente non sarebbe stato concluso.

Pertanto le parti dichiarano che l'eventuale nullità anche di uno solo dei patti contenuti nel contratto comporta la nullità dell'intero contratto, con la risoluzione automatica.

Letto, approvato e sottoscritto in Ischia, addì 9/10/2014

I.a Locatrice

[Redacted signature and stamp area for the Locatrice]

La Conduttrice

[Redacted signature and stamp area for the Conduttrice]

Provincia di Santa Maria Capua Vetere  
Dipartimento Provinciale di Catania  
Ufficio Provinciale di Santa Maria C.V.

Il presente è l'originale  
del atto registrato al n. 3785  
Verso di lire per € 135,00  
Santa Maria C.V. 19/10/14





**Art. 5)** - Sono vietati: l'uso diverso da quello pattuito, la cessione del presente contratto e la sublocazione, anche parziali, nonché la cessione in godimento a qualsiasi titolo, pena la risoluzione di diritto immediata del contratto.

**Art. 6)** - Il canone di locazione è convenuto in € 900,00 (euro novecento/00) mensili per il primo ed il secondo anno, in € 1.000,00 (euro mille/00) mensili dal terzo anno a seguire, in esenzione I.V.A., canone che la conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate al primo di ogni mese, mediante bonifico bancario sul c/c n. 01/177/01000501, presso la Banca Popolare di Bari, ag. di Forio (NA), IBAN IT07 M054 2439 8800 0000 501.

La conduttrice ha versato la somma di € 900,00 alla locatrice, che ne rilascia quietanza, quale prima mensilità anticipata del canone.

La locatrice e' autorizzata a cedere a terzi il credito nascente dal presente contratto nei confronti della conduttrice, la quale, previa notifica, in tal caso verserà il dovuto direttamente al cessionario.

A partire dal quarto anno, il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e degli impiegati accertate dall'Istat, nella misura del 100%, con riferimento agli aumenti ISTAT dell'anno precedente.

Oltre al canone di locazione sono a carico della conduttrice le spese condominiali ordinarie, che verranno pagate direttamente all'Amministratore del Condominio, se esistente, o in caso contrario alla locatrice, nonché gli oneri per le forniture di acqua, luce, telefono, compresi allacci e contatori ove previsti, nonché la spettante quota della TASI e di relativi adeguamenti a qualsivoglia normativa amministrativa.

**Art. 7)** - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola mensilità del canone, ovvero degli oneri accessori pari ad una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione automatica del contratto.

**Art. 8)** - La conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare ai dipendenti ed ai collaboratori il regolamento di comunione e di condominio, se esistenti.

**Art. 9)** - Ove, nel corso della locazione, si eseguano sugli immobili importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad essi la loro destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

**Art. 10)** - La conduttrice dovrà consentire l'accesso agli immobili, previo avviso, alla locatrice nonché ai suoi incaricati.



**Art. 11)** - La conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili locati e di averli trovati in buono stato locativo e adatti all'uso convenuto, previa pitturazione interna e ripristino delle prese elettriche, come concordato; i locali saranno consegnati, improrogabilmente, ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, entro il 01/10/14, costituendosi la conduttrice da quel momento custode dei medesimi.

La conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**Art. 12)** - La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. La violazione di tale condizione costituirà causa di risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno.

La locatrice potrà ritenere a suo vantaggio le opere realizzate all'immobile locato, senza che sia dovuto alla conduttrice alcun compenso o indennità, e potrà comunque richiedere ed ottenere la riduzione in pristino dell'immobile a spese della conduttrice.

**Art. 13)** - La conduttrice è costituita custode degli immobili locati. Ella esonera pertanto espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivarle per qualsiasi ragione, fatto doloso o colposo, anche da altre parti condominiali, da terzi, e segnatamente per furti con o senza scasso, e eventuale interruzione dei servizi e loro riparazione.

**Art. 14)** - La conduttrice si impegna a sottoscrivere, a sua cura e spese, una polizza assicurativa a copertura di responsabilità civile per danni causati a terzi, nonché per incendio e danni all'immobile, con massimale unico di € 300.000,00 (euro trecentomila/00).

**Art. 15)** - Espressamente è pattuita a carico della conduttrice, in caso di ritardo frapposto alla riconsegna dell'unità immobiliare allo scadere del contratto ovvero nell'ipotesi di risoluzione di diritto o di condanna al rilascio per qualunque altra causa, una penale irriducibile di € 30,00 per ciascun giorno di ritardo, fermo naturalmente l'obbligo di corrispondere una somma pari al canone a titolo di indennità di occupazione, oltre l'eventuale risarcimento del danno.

**Art. 16)** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la conduttrice ha versato, quale deposito cauzionale, la somma di € 2.700,00 (euro duemilasettecento/00), che sarà restituita alla regolare riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

La cauzione dovrà essere ricostituita in caso di utilizzo ed integrata proporzionalmente all'aumento del canone della locazione, anche in caso di eventuale rinnovo della stessa, (secondo sestennio), così da essere sempre equivalente a tre mensilità di canone locativo corrente.

**Art. 17)** - La conduttrice sin d'ora rinuncia al diritto di prelazione e riscatto, in caso di vendita dell'immobile, nonché al diritto di cui all'art. 34 della legge n. 392/78 e successive modifiche (indennità per la perdita dell'avviamento), poiché tali rinunzie sono state compensate, all'atto della stipula del presente contratto, con una misura del canone inferiore a quella effettivamente concordata.

**Art. 18)** - La locatrice non si oppone a che la conduttrice istalli insegne, nei limiti dei diritti consentite, e con esonero da ogni responsabilità della locatrice stessa in merito.

**Art. 19)** - Sono interamente a carico della conduttrice le spese relative alla ordinaria manutenzione.

**Art. 20)** - Le spese di bollo, di quietanza e di registrazione del presente contratto saranno ripartite in eguale misura tra la locatrice e la conduttrice.

**Art. 21)** - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a lei locati.

**Art. 22)** - Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

**Art. 23)** - La conduttrice autorizza la locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31/12/96, n. 675).

**Art. 24)** - La locatrice consegna alla conduttrice copia del certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Ischia.

La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestato di prestazione energetica (APE).

**Art. 25)** - Le parti dichiarano e riconoscono che è considerato essenziale al contratto ogni suo patto e condizione, in particolare quello sul canone della locazione e sulla sua durata, tanto per il periodo iniziale che per quello successivo alla rinnovazione del primo sestennio, in quanto il contratto diversamente non sarebbe stato concluso.

Pertanto le parti dichiarano che l'eventuale nullità anche di uno solo dei patti contenuti nel contratto comporta la nullità dell'intero contratto, con la risoluzione automatica.

Letto, approvato e sottoscritto in Ischia, addì 30/9/14.

La Locatrice

P. IVA: 0091511021

La Condittrice





Entrate

## Invio - Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000000483622** di dimensione **2136686** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **14103013413950853** in data **30/10/2014** alle ore **13:41:39.427442**.

Lo stato di elaborazione dei file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

Stampa

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C.D. 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita IVA:  
06363391001



- 1 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL112)

In data 30/10/2014 alle ore 13:41 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 14103013413950853 il file  
RL11200000000483622

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

Il file e' stato trasmesso da:  
codice fiscale: [REDACTED]  
cognome e nome: [REDACTED]

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 140,00.  
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.

Li, 30/10/2014





- 1 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

## RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La richiesta di pagamento telematico relativa  
al file RL712000000000483622  
COB protocollo 14103013413950853-000001  
e' stata inoltrata alla banca (ABI 03062, CAB 34210, c/c n. 000000614304).  
Il file e' stato inviato da c.f. F8MENT7686JL2390  
e contiene n.1 richiesta di pagamento delle imposte di registro e delle  
derivanti dalla registrazione telematica dei contratti di locazione di beni  
immobili  
Il versamento e' stato effettuato per conto di: c.f. K5LLRA7E45F839X

Li, 04/11/2014

