

# CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

## TRA

Le Società :

[redacted] con sede in [redacted], in persona  
del legale rapp.te p.t. [redacted], nata a Mercato San Severino (SA) il [redacted]  
domiciliata presso la sede sociale per la carica;

[redacted] con sede in [redacted] in  
persona del legale rapp.te p.t. [redacted], nato a [redacted]  
domiciliato presso la sede sociale per la carica, di seguito indicati congiuntamente come parte

### LOCATRICE;

E

[redacted] in sede in Mercato San Severino (SA), alla Via  
[redacted] in persona del legale rapp.te p.t. [redacted] nato  
a Salerno il [redacted], di seguito, indicata come parte CONDUTTRICE;

### PREMESSO

- che la Società [redacted] e la società [redacted] srl sono proprietarie di un immobile ubicato nel comune di Mercato San Severino (SA) alla Via Trieste 41, interno all'abitato del capoluogo;
- che la Società [redacted] per l'espletamento dell'attività di vendita di prodotti alimentari e non, necessita di spazi da destinare a tal fine, ha richiesto ad entrambe le Società [redacted] di concedere in locazione l'immobile di proprietà;
- che le Società [redacted] si sono dichiarate disponibili alla locazione del proprio immobile alle condizioni sotto riportate.

Tanto premesso, le parti sopra costituite, nelle rispettive qualità

Art 1) La premessa è parte integrante del presente atto ed ha valore di legge tra le parti.

Art 2) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, il locale sito in Mercato San Severino con accesso da Via Trieste e da Via Firenze, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mercato San Severino, al foglio 13, particella 783 sub. 20, cat. D/8 R.C. € 5.724,00. Il locale fruisce di ulteriore accesso dal viale comune con altri che collega Via Trieste con Via Firenze.

Il locale, distinto in due ampi ambienti, ha una superficie complessiva di mq. **525,00** circa, ed è sito al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza.

Il tutto così come sopra descritto è rilevabile dal grafico che è parte integrante del contratto di locazione, che sottoscritto dai legali rappresentanti, ovvero dalle società locatrici e dalla società locataria, viene allegato sotto la lettera A.

Art 3) La parte conduttrice è autorizzata sin d'ora ad effettuare tutte le operazioni necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni da rilasciarsi dai vari enti, ivi compreso, l'esecuzione dei lavori occorrenti, in modo da procedere all'adattamento del bene locato alle proprie esigenze di impresa. Tali opere comprendono sia interventi di edilizia (divisori interni, realizzazione laboratori e nuovi servizi igienici in sostituzione di quelli esistenti). Tutte le spese occorrenti per l'adattamento del locale, nulla eccettuato, saranno a totale carico della parte conduttrice ivi compreso gli oneri per le opere in genere di manutenzione ordinaria che si rendessero necessarie nella durata della locazione per il permanere delle condizioni locative derivanti dall'esercizio dell'attività commerciale.

Resta inteso che le opere a farsi per l'insediamento del nuovo esercizio di vicinato saranno effettuate in conformità ai permessi e nulla osta rilasciati da parte degli enti a tanto preposti sostenendo, come già indicato, le relative spese per oneri finanziari connessi al rilascio degli atti autorizzativi nonché gli oneri comunque derivanti dalla materializzazione delle opere edili necessarie a tal fine.

Art. 4) La parte conduttrice non potrà sub-locare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato, salvo il consenso scritto del locatore.

Art. 5) La locazione avrà durata di anni 6 (sei), a decorrere dal 15.01.2016 fino al 14.01.2022. La locazione si intenderà rinnovata per l'ulteriore periodo di anni sei, a meno che una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta con lettera racc. A/R dodici mesi prima della scadenza.

Art. 6) Il canone mensile nominale è fissato in €. 4.000,00 (euro quattromila/00) e verrà pagato con rate mensili anticipate entro i primi 5 (cinque) giorni di ogni mese locativo a decorrere dal mese di gennaio 2016. Le rate saranno versate in parti uguali alle società locatrici per l'importo cadauno di €. 2.000,00 (duemila/00) con accredito sui rispettivi conti bancari come appresso:

società [redacted] srl - IBAN: [redacted] società [redacted] - IBAN: [redacted]

[redacted] Il canone così corrisposto sarà aggiornato annualmente in relazione alla intervenuta variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per l'aliquota pari al 75% (settantacinque per cento). Sono altresì a carico della parte conduttrice, che sin da ora dichiara irrevocabilmente di accettare, il pagamento di tutte le spese per la manutenzione ordinaria degli immobili in locazione ivi comprese telefono ed energia elettrica. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essere da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 15° giorno dal ricevimento della relativa richiesta.

Art. 7) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dalla parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Art. 8) Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà la messa in mora della parte conduttrice.

Art. 9) La parte conduttrice si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico della parte conduttrice, le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice o a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

Art. 10) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati in ottime condizioni esenti da difetti e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del presente contratto nel medesimo stato e si impegna ad adeguarli a sue cure e spese alla normativa vigente in materia, per la sicurezza degli impianti e per l'esercizio dell'attività che andrà a svolgere. Il conduttore dichiara, inoltre, di aver ricevuto le informazioni relative alla prestazione energetica del bene locato.

Art 11) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali né il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art. 12) La parte conduttrice è costituita custode dell'immobile locato e dichiara di essere a conoscenza del regolamento disciplinante l'uso delle aree e dei servizi comuni relativi all'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

Art. 13) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

Art. 14) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere l'immobile locato, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei

danni.

Art. 15) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute e poi ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 16) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio presso l'immobile a lei affittato.

Art. 17) Le spese del presente contratto, le spese di registrazione, l'imposta di bollo, le quietanze e le relative tasse sono a carico delle parti costituite in ragione di 1/3 ciascuno.

Art. 18) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Art. 19) Per quanto non previsto nel presente contratto si fa rinvio a quanto disposto dalla legge L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti la P.S., i regolamenti comunali di igiene e di Polizia Urbana.

Art. 20) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della Legge 31/12/1996 n° 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della legge medesima, la ragione sociale e la sede del titolare del trattamento e del responsabile. In base a detta informativa, la parte conduttrice conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi della legge.

Art. 21) Per la registrazione del presente contratto è richiesta l'applicazione dell'imposta nella misura dell'1% in quanto riguardante locazione di fabbricato strumentale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Mercato S. Severino, 15.01.2016

IL LOCATORE

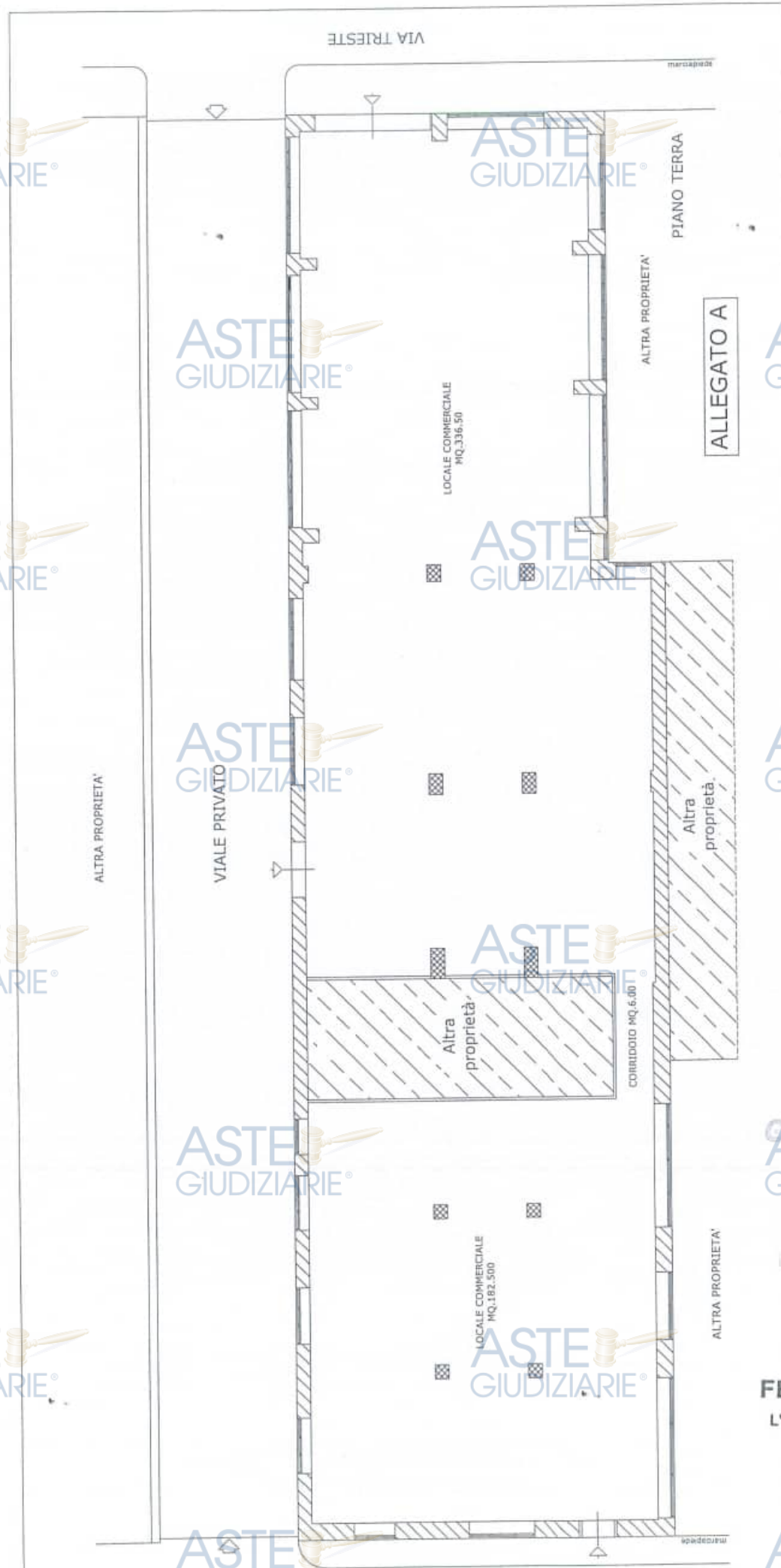
IL CONDUTTORE

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Per accettazione espressa degli artt. 3 - 4 - 5 - 6 - 9 - 10-11-12-13-14-15 e 18.

[Redacted text block]



RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

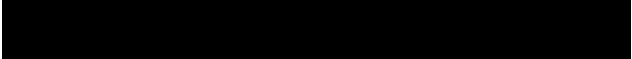
Ufficio territoriale di SALERNO  
Codice Identificativo del contratto TE316T001238000CC

In data 11/02/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 16021111441840920 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da 05312620650 e trasmessa da  
VENTURA LUISA

Il contratto e' stato registrato il 11/02/2016 al n. 001238-serie 3T  
e codice identificativo TE316T001238000CC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente :   
Durata dal 15/01/2016 al 14/01/2022 Data di stipula 15/01/2016  
Importo del canone 48.000,00 n.pagine 7 n.copie 1  
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

 B  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 480,00 Imposta di bollo 33,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 5724,00  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di MERCATO SAN SEVERINO  
VIA TRIESTE

Prov. SA

L 

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI  
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Ufficio territoriale di DPSA UT SALERNO

In data 02/01/2025 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 25010210295517440 - 000001 la richiesta di  
pagamento annualità successive per l'anno 2025,  
presentata da [REDACTED] e trasmessa da  
[REDACTED]

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

-registrato presso l'ufficio DPSA UT SALERNO

-anno 2016 serie 3T n. 1238

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:

480,00 (importi in euro)

Imposta di registro

480,00 Imposta di bollo

0,00

Li, 02/01/2025