

14739/3T  
23/10/2015

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, tra

➤ il Sig. \_\_\_\_\_ d ivi residente alla via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, titolare del seguente codice fiscale \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
seguito, per brevità, indicato anche come "parte locatrice";

➤ il \_\_\_\_\_, ed ivi residente alla \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, titolare dell'omonima Impresa Individuale  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_ e Partita Iva \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle  
Imprese di Napoli numero REA \_\_\_\_\_ di seguito per brevità indicato anche come "parte  
conduttrice";

**PREMESSO**

- Che il sig. \_\_\_\_\_ ha la piena disponibilità dell'unità immobiliare sita in **Mondragone alla via Domitiana n. 178**, riportata nel NCEU al foglio 25, particella 1125, sub 14, categoria C/1; mq 57; rendita catastale 865,48.
- che Sig. \_\_\_\_\_ dopo aver visitato l'immobile, di cui alla prima parte della premessa della presente scrittura, ed averne esaminato le condizioni e ritenendolo idoneo all'uso per cui intende adibirlo, ha proposto di prendere in locazione la predetta unità immobiliare;
- che la "parte locatrice", facendo espressamente affidamento sulla buona fede e sulle dichiarazioni della "parte conduttrice", è venuta nella determinazione di accettare la proposta della "parte conduttrice" medesima a concedere in locazione alla "parte conduttrice" l'immobile;
- Che Sig. \_\_\_\_\_ è stato informata riguardo ai consumi energetici dell'immobile oggetto della locazione e che lo stesso, così come previsto dal Decreto Legge n° 63 del 4 giugno 2013, è munito di "ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA" di classe G rilasciato dal tecnico competente Ing. Zeola Salvatore in data 03.05.14 e inserito negli atti dal certificato di agibilità n. 36 prot. 21787 del 20/08/2014;

**ARTICOLO UNO**

La narrativa che precede è patto e parte integrale e sostanziale del presente contratto e con i patti che seguono forma un unico ed inscindibile contesto.

**ARTICOLO DUE**

Il sig. \_\_\_\_\_ concede in locazione alla Ditta \_\_\_\_\_ l'immobile in Mondragone (Ce) alla via Domitiana n. 178, riportata nel NCEU al foglio 25, particella 1125, sub 14, categoria C/1; mq 57; rendita catastale 865,48. Il possesso dell'immobile viene concesso alla sottoscrizione del presente contratto.

La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è stabilita in **anni 6** con decorrenza del pagamento del primo canone dal **01/12/2015**.

La "parte conduttrice" ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell' art. 27, 7° comma della Legge 392/1978 con preavviso di sei mesi prima della data in cui sarà operato il recesso tramite lettera raccomandata.



La "parte locatrice" può esercitare alla prima scadenza contrattuale la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi previsti dall'art. 29 L. n. 392/1978; tale volontà deve essere comunicata con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro trenta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto sarà rinnovato tacitamente, per sei anni alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di sei anni in sei anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

### ARTICOLO TRE

Il canone annuale di locazione è pattuito nell'importo di euro **7.800,00** (euro settemilaottocento/00).

Le "Parti" espressamente convengono, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78, e successive modificazioni, che il canone della locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione piena accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatesi l'anno precedente e ciò senza obbligo di comunicazione e/o richiesta alcuna della "Parte Locatrice". Il canone annuale è suddiviso in dodici rate mensili anticipate dell'importo di euro **650,00** (seicentocinquanta/00).

Il canone deve essere pagato mediante moneta contante, salvo accordi diversi, a favore della "parte locatrice" entro e non oltre il 5 di ogni mese. Alla firma del presente contratto la "parte conduttrice" versa alla "parte locatrice" la somma di euro **1950,00** (euro millenovecentocinquanta/00), pari a tre mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale infruttifere di interessi.

### ARTICOLO QUATTRO

L'immobile si concede per il solo uso dell'attività svolta dalla parte conduttrice.

E' fatto divieto alla "parte conduttrice" di sublocare e cedere totalmente o parzialmente l'immobile. E' fatto divieto alla parte conduttrice di mutare la destinazione dell'immobile, ai fini di quanto previsto negli art. 34,35,37 e seguenti della legge 329/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

### ARTICOLO CINQUE

La "parte conduttrice" non potrà ritardare in alcun modo il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni; in caso di ritardo si applicheranno gli interessi di mora di cui alla D.Lsg. 231 del 2002, così come modificato dal Decreto Legislativo 9 novembre 2012, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni. Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della "parte conduttrice", salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della "parte locatrice" in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni.

**ARTICOLO SEI**

La “parte conduttrice”, dopo attento esame sia diretto che a mezzo di tecnici di sua fiducia, dichiara di accettare lo stato attuale degli impianti e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano danneggiare la salute di chi svolge l’attività .

La “parte conduttrice” può con il consenso della “parte locatrice”, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere a proprie spese senza chiedere rimborsi alla parte locatrice . La parte conduttrice dichiara favorevole a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate rimarranno a vantaggio dell’unità locata senza alcun rimborso a favore della parte conduttrice.

**ARTICOLO SETTE**

La manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alla sola attività oggetto del presente contratto sarà a carico della “parte conduttrice”.

**ARTICOLO OTTO**

Durante la locazione, la “parte locatrice” o un suo incaricato, previo appuntamento telefonico, possono visitare l’immobile locato, per constatarne le modalità d’uso o per la verifica degli impianti.

**ARTICOLO NOVE**

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la “parte conduttrice” elegge domicilio nell’immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l’Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l’immobile locato. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

**ARTICOLO DIECI**

Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, l’imposta di registro e di bollo sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50%.

**ARTICOLO UNDICI**

Ai sensi del Decreto Legge n° 63 del 4 giugno 2013, la “parte conduttrice” da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell’immobile oggetto del presente atto.

**ARTICOLO DODICI**

Eventuali variazioni e/o modifiche del presente contratto debbono risultare da atto scritto e sottoscritto dagli stessi contraenti. Le parti espressamente accettano quanto innanzi pattuito e, per il non previsto, si riportano alla normativa di cui alla Legge 392/78 e, se compatibili, alle altre norme vigenti in materia di

locazione. Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto la "parte conduttrice" elegge domicilio nei locali affittati, quantunque non più ritenuti, o in via alternativa presso la casa comunale del luogo ove è situato l'immobile locato. La "parte locatrice" e la "parte conduttrice" dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui alla legge 196/2003 e di prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti della stessa legge, all'utilizzo dei propri dati per i fini di cui sopra.

#### ARTICOLO TREDICI

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.

#### ARTICOLO QUATTORDICI

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 4, 5 comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituire in mora e con obbligo del risarcimento del danno.



*Mondragone (Ce) li 22/10/2015*

*La parte conduttrice*

#### Approvazione specifica

A norma degli articoli 1341 e 1342 Codice Civile approvo specificatamente le clausole contenute in tutti i patti e gli articoli di cui al presente contratto.

*La parte locatrice*

*Mondragone (Ce) li 22/10/2015*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



C100367900

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**  
**Contratti di locazione e affitto di immobili**

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[Empty box for identification or reference]

**QUADRO A - DATI GENERALI**

Pagamento intera durata  Eventi eccezionali  Casi particolari

**SEZIONE I**  
**Registrazione**

Ufficio territoriale di **NAPOLI** Tipologia di contratto **S1**

Durata: dal **01/12/2015** al **01/12/2021** N. pagine **4** N. copie **2**

Importo del canone **780000** Data stipula **22/10/2015**

Numero canone **1**

Importo garanzia prestata da terzi \_\_\_\_\_ Codice fiscale del garante \_\_\_\_\_

Tipologia di garanzia  Codice fiscale del secondo garante \_\_\_\_\_

Esenzioni

Contratto soggetto ad IVA

Condizione sospensiva

ALLEGATI

Scritture private e inventari  Ricevute e quietanze  Mappe, planimetrie e disegni

**SEZIONE II**  
**Adempimento successivo**

Adempimenti Successivi  Cedolare secca  CDC  Annualità \_\_\_\_\_ Data fine proroga o cessione o risoluzione \_\_\_\_\_ Corrispettivo cessione / risoluzione \_\_\_\_\_

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Cod. ufficio \_\_\_\_\_ Anno \_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_ Numero \_\_\_\_\_ Sottonumero \_\_\_\_\_

Codice identificativo del contratto \_\_\_\_\_

**SEZIONE III**  
**Richiedente**

TIPO SOGGETTO

**1**

Cognome o Denominazione o Ragione sociale \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Codice fiscale del richiedente \_\_\_\_\_ Soggetto subentrato  N. moduli compilati \_\_\_\_\_

**Rappresentante legale**

Cognome \_\_\_\_\_ Codice fiscale del rappresentante \_\_\_\_\_ Codice carica

**Delega**

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:  
Codice fiscale del delegato \_\_\_\_\_ Firma del delegante \_\_\_\_\_

**RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA**

**Impegno alla presentazione telematica**

Codice fiscale dell'intermediario \_\_\_\_\_ Impegno alla presentazione in via telematica

Data dell'impegno \_\_\_\_\_ FIRMA DELL'INTERMEDIARIO \_\_\_\_\_

**Imposte**

IMPOSTA DI REGISTRO \_\_\_\_\_ IMPOSTA DI BOLLO \_\_\_\_\_

SANZIONI \_\_\_\_\_ INTERESSI \_\_\_\_\_

**QUADRO B - SOGGETTI**

**SEZIONE I**

**Dati del locatore**

NUMERO LOCATORE

1

Codice fiscale	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Data di nascita	Sesso	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Data di nascita	Sesso	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
giorno mese anno	(M/F)		

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Data di nascita	Sesso	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
giorno mese anno	(M/F)		

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Data di nascita	Sesso	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
giorno mese anno	(M/F)		

**SEZIONE II**

**Dati del conduttore**

NUMERO CONDUTTORE

1

Codice fiscale	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Data di nascita	Sesso	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
giorno mese anno	(M/F)		

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Data di nascita	Sesso	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
giorno mese anno	(M/F)		

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Data di nascita	Sesso	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
giorno mese anno	(M/F)		

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	Soggettività IVA	Cedente	Cessionario
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Data di nascita	Sesso	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
giorno mese anno	(M/F)		

--	--	--	--

**QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI**

NUMERO IMMOBILE <input type="text" value="1"/>	Immobile/Pertinenza <input type="text" value="1"/>	Codice comune <input type="text" value="F 3 5 2"/>	T/U <input type="text" value="U"/>	I/P <input type="text" value="I"/>	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio <input type="text" value="2 5"/>	Particella <input type="text" value="1 1 2 5"/>	
	Subalterno <input type="text" value="1 4"/>	in via di accatastamento <input type="text" value="MONDRAGONE"/>					Comune <input type="text" value="CE"/>	
	Categoria catastale <input type="text" value="C / 1"/>	Rendita catastale <input type="text" value="8 6 5 4 8"/>	Tipologia (via, piazza, ecc.) <input type="text" value="VIA"/>		Indirizzo <input type="text" value="DOMITIANA"/>		N. civico <input type="text" value="178"/>	
NUMERO IMMOBILE <input type="text"/>	Immobile/Pertinenza <input type="text"/>	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	
	Subalterno	in via di accatastamento					Comune	
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	
NUMERO IMMOBILE <input type="text"/>	Immobile/Pertinenza <input type="text"/>	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	
	Subalterno	in via di accatastamento					Comune	
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	
NUMERO IMMOBILE <input type="text"/>	Immobile/Pertinenza <input type="text"/>	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	
	Subalterno	in via di accatastamento					Comune	
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	

**QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA**

	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>

**DICHIARAZIONE DEI LOCATORI**

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>