

ALLEGATO N° 4

ATTO DI COMPRAVENDITA E CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Dott. Rocco GUGLIELMO
Notaio

N. 145.660 di REPERTORIO

N. 27.971 di RACCOLTA

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno otto novembre duemilaundici - 8/11/2011.

In Catanzaro, nel mio studio sito al Corso Mazzini, n. 4.

Innanzi a me dr. Rocco GUGLIELMO, Notaio in Catanzaro, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

sono presenti i signori

- T

[REDACTED] il quale interviene al presente atto nella sua espressa qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata

* [REDACTED], con sede in Catanzaro, Quartiere Santa Maria, Via Liguria, n. 13/A, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro 02583790791, iscritta al n. 170267 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro, in virtù dei poteri allo stesso derivanti dal vigente statuto sociale;

[REDACTED]
[REDACTED] C nonchè, per gli scopi di cui appresso, la di lui [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---I coniugi s [REDACTED]
[REDACTED]
rano che i loro rapporti patrimoniali sono regolati dal regime della comunione legale.

---Io Notaio sono certo dell'identità personale delle parti. Le stesse mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - CONSENSO. - La società "[REDACTED]",
come sopra rappresentata, vende al signor [REDACTED]
che acquista, la piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte di un complesso edilizio, a destinazione commerciale-direzionale, costituito da due corpi di fabbrica attigui e comunicanti, sito in Catanzaro, località Serena-Sansinato-Fiumarella, con accesso dalla via Lucrezia della Valle (Strada dei Due Mari) e precisamente:

* il locale ad uso laboratorio artigianale, posto al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 184 (centottantaquattro), confinante con il vano scala, con altre porzioni immobiliari individuate con i subalterni 83, 24, 4 e 21, con affaccio su aree esterne a servizio del complesso immobiliare e con spazio comune, salvo altri.

---Riportato nel Catasto Fabbricati di Catanzaro alla partita intestata alla società venditrice, foglio di mappa 69, particella 843, subalterno 82, Via Lucrezia della Valle, snc, piano T, z.c. 3, Cat. C/3, cl. 2, mq. 184, R.C.Euro 655,69.

---Le parti precisano che:

* che il subalterno 82 della particella 843 è derivato dalla variazione delle particelle graffate 839 sub. 11 e 843 sub. 25 dello stesso foglio di mappa 69 del Catasto Fabbricati di Catanzaro;

* il complesso edilizio di cui fa parte quanto venduto è stato realizzato su terreno ricompreso nel piano di lottizzazione derivante dalla convenzione stipulata con il Comune di Catanzaro con atto ricevuto da me Notaio in data 8 luglio 2004, rep. n. 112.497, registrato a Catanzaro il 15 luglio 2004 al n. 2595 e trascritto a Catanzaro il 16 luglio 2004 al n. 9537 R.P., che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare;

* la società " [REDACTED] " dovrà adempiere agli obblighi tutti derivanti dalla sopra citata convenzione, provvedendo, tra l'altro, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dalla stessa previste, restando la parte acquirente esonerata da ogni e qualsiasi obbligo o responsabilità al riguardo, perchè di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di cui appresso.

---Per una migliore individuazione del quoziente immobiliare in oggetto si fa espresso riferimento alla planimetria depositata in catasto, dichiarando la parte venditrice, quale legittima intestataria, che i sopra riportati dati catastali e la relativa planimetria sono conformi e rispondenti allo sta-

to di fatto della consistenza immobiliare oggetto della presente compravendita.

---La copia della planimetria catastale inerente il quoziente immobiliare in questione si allega al presente atto sotto le lettere "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

---L'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Art. 2 - PREZZO - MODALITÀ DI PAGAMENTO - MEDIAZIONE IMMOBILIARE

LIARE - Le parti dichiarano che il corrispettivo della presente compravendita è stato tra le stesse pattuito, convenuto ed accettato in complessivi Euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero zero), oltre IVA nella misura del 21% (ventuno per cento), pari ad Euro 75.600,00 (settantacinquemilaseicento virgola zero zero) e così in complessivi Euro 435.600,00 (quattrocentotrentacinquemilaseicento virgola zero zero); somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente ed alla stessa ne rilascia quietanza, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale.

---Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, entrambe le parti contraenti, pienamente edotte sulle sanzioni penali comminate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per il caso di dichiarazioni mendaci, in sostituzione di atto di notorietà, previsto dall'articolo 47 dello stesso D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano:

* che il corrispettivo della presente compravendita è stato pagato con le seguenti modalità:

---quanto alla complessiva somma di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero)), a titolo di caparra confirmatoria da imputare a prezzo di vendita, mediante rilascio di un assegno dello stesso importo, numero 3026914202-00, emesso in data 20 febbraio 2011 sulla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Filiale di Catanzaro Lido, all'ordine della società venditrice (non trasferibile);

---quanto alla complessiva somma di Euro 385.600,00 (trecentottantacinquemilaseicento virgola zero zero) mediante la consegna dei seguenti assegni emessi tutti all'ordine della società venditrice (non trasferibili):

. assegno circolare numero 8300988289-09 dell'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), emesso in data 7 novembre 2011 dal Banco di Napoli S.P.A., sede di Catanzaro;

. assegno circolare numero 8300988290-10 dell'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), emesso in data 7 novembre 2011 dal Banco di Napoli S.P.A., sede di Catanzaro;

. assegno circolare numero 8202548306-04 dell'importo di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), emesso in data 7 novembre 2011 dal Banco di Napoli S.P.A., sede di Catanzaro;

. assegno circolare numero 8300988291-11 dell'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), emesso in data 7 novembre 2011 dal Banco di Napoli S.P.A., sede di Catanzaro;

. assegno bancario numero 0006119251-08 dell'importo di Euro 75.600,00 (settantacinquemilaseicento virgola zero zero), emesso in data 8 novembre 2011 sulla Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria, sede di Catanzaro;

* che per la compravendita contenuta nel presente atto non si sono avvalse della mediazione svolta da agenzia immobiliare.

Art. 3 - POSSESSO - La parte acquirente viene immessa, senza sollevare eccezioni, nel legittimo possesso dell'immobile acquistato, che viene consegnato e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli accessori, le pertinenze e con tutte le servitù attive e passive attualmente esistenti e con tutti i diritti alle parti comuni e condominiali del complesso edilizio del quale fa parte, a norma di legge e per come risultano meglio determinate e stabilite nel regolamento di condominio.

---La parte acquirente espressamente accetta il regolamento di condominio, che disciplina i rapporti fra i vari condomini del complesso edilizio del quale la porzione immobiliare compravenduta fa parte, obbligandosi a darne piena ed integrale esecuzione.

---Le parti precisano che:

* alla società venditrice ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo è riservato il diritto di servitù stradale su tutta la viabilità interna del condominio, da cedere in uso e diritto anche a terzi senza che la parte acquirente possa van-

tare alcuna pretesa in merito.

* rimangono di proprietà esclusiva della società [REDACTED]
[REDACTED]", gli spazi pubblicitari di qualsiasi forma e
dimensione ricavati nel fabbricato "B", sul perimetro del la-
strico solare e dei terrazzi, sui torrini scala-ascensore e
sui muri di recinzione del lotto n. 1 della lottizzazione.

---Alla società "[REDACTED]" è riservata per e-
pressa pattuizione lo sfruttamento pubblicitario da concede-
re in uso a terzi (società o ditte individuali), per l'in-
stallazione di insegne pubblicitarie di qualsiasi forma e di-
mensione (anche a caratteri cubitali e/o di grandi dimensio-
ni), nonché per l'installazione di antenne di telefonia fissa
e mobile senza dover chiedere alcun preventivo permesso al
Condominio o ai singoli condomini. Gli introiti ricavati dal
predetto uso verranno ripartiti tra il costruttore ed il con-
dominio al seguente modo:

- 3/4 (tre quarti) alla società "[REDACTED]"
- 1/4 (un quarto) al Condominio.

---La società venditrice, ad ogni fine ed effetto utile di
legge, dichiara e precisa che le porzioni immobiliari distin-
te con la particella 843 subalterni 6 e 9 e con la particella
839 sub 3 e 5 sono di proprietà della società [REDACTED]-
[REDACTED]" con sede in Catanzaro, ma destinate esclusi-
vamente ad uso condominiale.

Art. 4 - GARANZIE - La Parte venditrice è tenuta a tutte le

garanzie previste dalla legge e dichiara che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale che formale e che sull'immobile venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali a favore di terzi, fatta eccezione:

---a) di una ipoteca iscritta a favore del "CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA Società Cooperativa", con sede legale in Cropani, in data 8 febbraio 2007 al n. 295 R.P. e al n. 2185 R.G. per Euro 1.869.000,00 (unmilioneottocentosessantannove-mila virgola zero zero), a garanzia di una quota frazionata, dell'ammontare di Euro 939.387,00 (novecentotrentannove-milatrecentottantasette virgola zero zero), del finanziamento concesso con atto per Notaio Gianluca Perrella, da Catanzaro, del 7 febbraio 2007, repertorio n. 83139, registrato a Catanzaro il giorno 8 febbraio 2007 al n. 602, gravante sull'intera consistenza immobiliare costituita dalla "6^ QUOTA", dalla quale è stata stralciata la porzione oggetto della vendita che precede.

---Al riguardo si fa presente che la suindicata iscrizione ipotecaria è in corso di cancellazione dall'unità immobiliare compravenduta, in virtù dell'assenso prestato con atto da me Notaio ricevuto in data odierna;

---b) della trascrizione di un pignoramento immobiliare, eseguita in data 15 luglio 2011 al n. 7283 R.P., a favore del Condominio Complesso Commerciale e Direzionale XXXXXXXXXX

██████ Corpi A e B.

---Al riguardo si fa presente che anche la suindicata trascrizione è in corso di cancellazione dall'unità immobiliare compravenduta, in virtù dell'ordinanza emessa in data odierna dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Catanzaro.

Art. 5 - REGIME TRIBUTARIO DEL PRESENTE ATTO - La parte venditrice dichiara che il presente atto è soggetto ad IVA, trattandosi di cessione di immobile strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni posto in essere dalla impresa costruttrice entro 4 (quattro) anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione.

---Pertanto, il presente trasferimento è soggetto all'imposta fissa di registro nella misura di Euro 168,00 (centosessantotto virgola zero zero), all'imposta ipotecaria nella misura del 3% (tre per cento) ed all'imposta catastale nella misura dell'1% (uno per cento).

---Le spese di quest'atto e conseguenziali restano a carico della parte acquirente.

---La parte acquirente dichiara di avere proceduto all'acquisto dell'immobile oggetto del presente atto per destinarlo a servizio della propria impresa individuale omonima, corrente in Catanzaro, Via Risorgimento, iscritta nel Registro delle Imprese di Catanzaro con il proprio numero di codice fiscale, avente partita IVA 00832870794.

Art. 6 - NORMATIVA URBANISTICA - La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico sull'Edilizia) dichiara:

- che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di cui sopra è stato rilasciato permesso di costruire in data 24 dicembre 2004, numero 10179/04;

- che il complesso immobiliare di cui fa parte quanto venduto è stato fin qui costruito in base ed in conformità alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30 giugno 2005 al Settore Urbanistica della Città di Catanzaro - Sportello per Attività Edilizia, nei termini e con le modalità di legge, completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, giusta domanda acquisita con il n. 44928 di protocollo;

- che, nel caso di specie, ricorrevano tutte le condizioni di legge per avvalersi nella costruzione della denuncia di inizio attività in luogo del permesso di costruire così come espressamente consentito dall'art. 22, terzo comma del D.P.R. 380/2001;

- che, nel caso di specie, non sussistevano vincoli di tutela "storico-artistica" o "paesaggistico-ambientale" tali da richiedere il preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione di cui all'art. 22 del sesto comma del predetto D.P.R. 380/2001;

- che, nell'esecuzione delle opere sono stati osservati i termini e le altre modalità procedurali previsti dalle vi-

genti disposizioni di legge in materia di interventi soggetti

a denuncia di inizio attività;

- che le opere eseguite sono conformi al progetto presentato

con la suddetta denuncia di inizio attività;

- che l'unità immobiliare compravenduta è stata pure oggetto

dell'intervento oggetto della Segnalazione Certificata di I-

nizio d'Attività (S.C.I.A.), presentata in data 23 marzo

2011, protocollo n. 27627;

- che successivamente non sono state realizzate opere, modi-

fiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizza-

tivi e che in merito non sono stati adottati, nè risultano

pendenti provvedimenti sanzionatori.

---La parte acquirente dichiara e dà atto di avere ricevuto

dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in

ordine alla certificazione energetica. Più precisamente la

parte acquirente dichiara e riconosce esserle stato già con-

segnato, per la porzione immobiliare in oggetto, l'attestato

di certificazione energetica a firma dell'ing. Giuseppe Pala-

ia datato 3 novembre 2011.

---I contraenti precisano, infine, che il fabbricato in que-

stione è munito del certificato di agibilità rilasciato dal-

l'Autorità competente del Comune di Catanzaro in data 10 a-

prile 2008.

Art. 7 - PROVENIENZA IMMOBILIARE - Il complesso immobiliare

di cui fa parte l'immobile compravenduto, costituito da due

corpi di fabbrica attigui e comunicanti distinti rispettivamente con le particelle catastali 839 e 843, è stato realizzato dalla parte venditrice:

a) quanto al fabbricato distinto con la particella 843, su terreno distinto in Catasto al foglio di mappa 69, particelle 769, 770 e 787 (tutte derivate dalla originaria p.lla 665), pervenuto alla società "EUROMART S.r.l.", con sede in Catanzaro, con atto di acquisto per Notaio Paola GUALTIERI del 27 dicembre 2002, registrato a Catanzaro il 14 gennaio 2003 al n. 225, trascritto a Catanzaro il 14 gennaio 2003 al n. 390 R.P..

---La predetta società "EUROMART S.r.l." è stata successivamente incorporata nella società "T [REDACTED]" in virtù di atto di fusione per incorporazione ricevuto dal Notaio Gianluca PERRELLA in data 13 dicembre 2006, registrato a Catanzaro il 20 dicembre 2006 al n. 3685, iscritto nel competente Registro delle Imprese e trascritto a Catanzaro il 10 gennaio 2007 al n. 295 R.P.;

b) quanto al fabbricato distinto con la particella 839, su terreno distinto in Catasto al foglio di mappa 69, particelle 766, 767, 772, 773, 774, 775 e 776, pervenuto in virtù di acquisto fatto con atto per Notaio Paola GUALTIERI del 2 novembre 2005, regolarmente registrato e trascritto a Catanzaro il giorno 11 novembre 2005 al n. 13906 R.P..

██████████ dichiara che l'immobile oggetto del presente atto non rientra nella comunione legale esistente con il proprio coniuge, ██████████ ai sensi e per gli effetti dell'articolo 178 del Codice Civile, stante la sopra dichiarata specifica destinazione all'esercizio della propria impresa.

---La s ██████████ preso atto di quanto dichiarato dal proprio marito, s ██████████, riconosce che l'immobile oggetto dell'acquisto che precede non rientra nella comunione legale e per lo stesso si producono gli effetti di cui all'articolo 178 del Codice Civile, essendo destinato al servizio dell'impresa del proprio coniuge.

---Le parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Di questo atto, scritto da persona di mia fiducia su pagine tredici e quanto della quattordicesima sin qui di quattro fogli, io Notaio ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 13,00 (tredici).

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 24-05-2018, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TDE, serie 3T, numero 2052

Codice Identificativo del Contratto: TDE18T002052000KB

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo

Durata: dal 19/05/2018 al 18/05/2024 – *Data di stipula:* 18/05/2018

Importo del canone: 12.000,00 *Richiedente la registrazione:* 03600280790

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori	
[REDACTED]	

Conduuttori	
03600280790	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
C352	U	I		69	843	82	

Imposta di registro: 240,00 *Imposta di Bollo:* 0,00 *Altre imposte:* 0,00

Sanzioni: 0,00 *Interessi:* 0,00 *Modalità di pagamento:* F24

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 19/05/2019 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 18/05/2024 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. E' necessario comunicare proroga, risoluzione o cessione, all'ufficio dove è stato registrato il contratto entro lo stesso termine di 30 giorni previsto per il pagamento, presentando il modello RLI debitamente compilato.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
 - nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
 - nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.
-



CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE

L'anno 2018 il giorno 18 del mese di maggio, in Catanzaro tra i signori:

[REDACTED]

individuale corrente in Catanzaro (CZ), Via [REDACTED] snc (Partita Iva 00832870794)

LOCATORE

[REDACTED]

[REDACTED]

società [REDACTED] con sede in Catanzaro via [REDACTED] (partita iva 03600280790);

CONDUTTRICE

PREMESSO

- che il [REDACTED] che nel prosieguo del presente contratto verrà indicato semplicemente "locatore" è proprietario di un immobile sito nel comune di Catanzaro foglio 69, particella 843, sub 82, zona 3, categoria C/3, classe 2 mq 184 con rendita catastale 665,69, già strumentale alla sua attività di impresa individuale;

- che il locatore intende concedere in locazione l'immobile alla società [REDACTED]

Tanto premesso si conviene e stipula quanto segue:

ART.1

Il locatore concede in locazione alla società [REDACTED] l'immobile sopra descritto in premessa nello stato di fatto e diritto in cui si trova.



L'immobile viene locato per lo svolgimento di attività di laboratorio di pasticceria e gelateria.

ART.2

La durata della locazione viene stabilita in anni sei ed avrà inizio in data 19.05.2018 per cessare in data 18.05.2024.

Il locatore potrà esercitare prima della scadenza contrattuale facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi previsti dall'art.29 L.392/78; tale volontà dovrà essere comunicata con lettera raccomandata a/r almeno dodici mesi prima della scadenza.

ART.3

Il canone annuo di locazione viene concordato nella misura di euro 12.000,00 (eurododicimila/00), da pagarsi in rate quadrimestrali anticipate di euro 4.000,00 a partire dalla decorrenza del contratto, mediante bonifico bancario intestato al locatore ovvero altra forma idonea.

Dall'inizio del secondo anno della locazione, e così per ogni anno successivo, il canone verrà automaticamente aggiornato nella misura del 75% delle variazioni istat dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai ed impiegati nell'anno precedente.

Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone o parte di esso, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi degli art.1455 e 5 della Legge 27.07.1978 n.392 e comporterà, anche per il solo ritardo, il pagamento di interessi moratori ex artt. 4 e 5 Dlgs 231/02 .



Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese ed eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

Il canone di locazione, trattandosi di immobile strumentale detenuto da imprenditore rientra nel campo di esenzione dell'IVA ex art. 10, primo comma, n.8, DPR 633/1972, come modificato dall'art. 35, D.L. 223/2006.

ART.4

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la conduttrice ha costituito un deposito cauzionale di euro 2.000,00 (duemilaeuro/00) pari a due mensilità del canone di locazione, non imputabili in conto pigioni o altri corrispettivi che viene versato mediante bonifico bancario contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Detto deposito non produrrà interessi in quanto della somma che maturerà a titolo di interessi legali sulla cauzione per la durata della locazione si è già tenuto conto nello stabilire l'ammontare del canone di locazione.

Il deposito cauzionale sarà restituito dal locatore al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che la conduttrice abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti dal contratto di locazione.

ART.5

E' fatto espresso divieto alla conduttrice di dare qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, all'immobile locato, nonché di sublocarlo o darlo in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire a qualunque titolo il contratto.



E' altresì espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto con la semplice comunicazione attraverso lettera raccomandata a.r. .

ART.6

La parte conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica all'immobile locato, nonché agli impianti esistenti, senza il consenso scritto del locatore.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente apportati previa autorizzazione della parte locatrice resteranno espressamente a favore di quest'ultima, senza che da ciò possa derivare diritto a compenso alla parte conduttrice.

ART.7

Ove nel corso del rapporto si rendesse necessaria l'esecuzione di ulteriori opere improrogabili e necessarie per conservare la destinazione dell'immobile o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o, comunque, opere di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello dell'ultimazione dei lavori.

ART.8

La conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata nonché per le piccole riparazioni di cui all'art.1690 c.c.



Il locatore è altresì esonerato da ogni spesa che si rendesse necessaria per adeguare o mantenere la cosa locata in conformità delle normative di legge e regolamenti comunali in relazione all'uso convenuto.

Sono a carico della conduttrice i lavori di adeguamento alle normative di legge o regolamenti comunali se previsti, nel solo interno del locale avendo tenuto conto di tutto ciò nella determinazione del canone di locazione.

ART.10

La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria senza espressa autorizzazione da parte dei locatori.

La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione della locazione e di risarcimento del danno.

Tutto quanto la conduttrice faccia, con o senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, senza alcun compenso, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato in danno ed a spese della conduttrice.

ART.11

La conduttrice è costituita custode della cosa locata ed il locatore, fino alla consegna, ha diritto di visitare i locali affittati per accertarne lo stato ed il buon uso.

ART.12

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

ART.13

Per ogni controversia dipendente o concernente l'esecuzione e/o l'interpretazione del presente contratto, Foro competente è quello del Comune di Catanzaro, mentre la conduttrice elegge domicilio all'indirizzo del bene oggi locato anche nel caso in cui non lo occupi più o comunque non lo detenga, esonerando espressamente la locatrice da ricercarli altrove.

Art.14

La conduttrice dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica dell'edificio, redatte ai sensi dell'art.47 DPR n.445/2000, che si allega al presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il locatore

La conduttrice

[Redacted signature area for the landlord]

[Redacted signature area for the tenant]

Via Lucrezia della valle, 19K-C
88100 CATANZARO
P.Iva 03600280790

[Redacted signature area for the tenant]

La conduttrice, previa rilettura approva espressamente, a norma degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, i seguenti articoli del presente contratto: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14.

La conduttrice

[Redacted signature area for the tenant]

Via Lucrezia della valle, 19K-C
88100 CATANZARO
P.Iva 03600280790

[Redacted signature area for the tenant]

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO
UFFICIO TERRITORIALE DI CATANZARO

Registrato il 24 MAG. 2018 al n° 2052
Serie 3T Imposta versata Euro. 24000



IL FUNZIONARIO
Anna Mastino





[Redacted]
Via Lucrezia della valle, 19K-C
88100 CATANZARO
P. IVA 03600380790

[Redacted]
Via Lucrezia della valle, 19K-C
88100 CATANZARO
P. IVA 03600380790