

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

### **La Società AET IMMOBILIARE S.p.A.**

con sede in Lecce, zona industriale, Via Marcello Chiatante n° 72 –  
Cod.Fiscale/Partita IVA 04046230753

nella persona dell'Amministratore Delegato ing. Salvatore Paliotto nato a  
Napoli il 16/03/1936 - C.F. PLTSVT36C16F839B

**di seguito denominata: Locatrice o parte locatrice**

**Concede in locazione alla**

### **Società LUPIAE SERVIZI SpA a Socio Unico**

con sede in Lecce Via Niccolò Foscarini n.2 – Codice Fiscale e Partita IVA  
03423780752 nella persona del suo legale rappresentante dott. Alfredo  
Pagliaro, nato a Lecce il 14/09/1955 – Codice Fiscale PGLLRD55M14E506J

**di seguito denominata: Conduttrice o parte conduttrice**

**Che accetta**

- n° 1 capannone costituito da una unità immobiliare di circa mq.396 (trecentonovantasei) con annessi servizi – da utilizzare per deposito attrezzature – rappresentato e distinto con tratteggio sull'allegato disegno che viene sottoscritto dalle parti ed identificato al catasto urbano di Lecce al foglio 136 particella 107 sub 8 zona cens.1 categoria D/1.

Piazzale di pertinenza esterno di circa mq.400 (quattrocento) da utilizzare per il solo accesso al capannone e transito;

- n° 1 capannone costituito da una unità immobiliare di circa mq.230 (duecentotrenta) con annessi servizi – da utilizzare per deposito attrezzature – rappresentato e distinto con tratteggio sull'allegato disegno che viene sottoscritto dalle parti ed identificato al catasto urbano di Lecce



al foglio 136 particella 107 sub 9 zona cens.1 categoria D/1.  
Piazzale di pertinenza esterno di circa mq.250 (duecentocinquanta) da utilizzare per il solo accesso al capannone e transito

Premesso

- a) che la parte locatrice è unica ed esclusiva proprietaria di più capannoni ed uffici siti in Lecce Zona Industriale – Via Marcello Chiatante n° 72/74 – e che intende concedere in locazione per uso deposito attrezzature parte di tali capannoni;
- b) che la parte conduttrice ha visionato i locali di cui innanzi, trovandoli di proprio gradimento ed idonei per la propria attività.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) – EFFICACIA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto ed hanno determinato le parti alla sottoscrizione dello stesso.

Art. 2) – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta,

- n° 1 capannone costituito da una unità immobiliare di circa mq.396 (trecentonovantasei) con annessi servizi - da utilizzare per deposito attrezzature, rappresentato e distinto con tratteggio sull'allegato disegno che viene sottoscritto dalle parti ed identificato al catasto urbano di Lecce al foglio 136 particella 107 sub 8 zona cens.1 categoria D/1.

Piazzale di pertinenza esterno di circa mq.400 (quattrocento) da utilizzare per il solo accesso al capannone e transito;

- n° 1 capannone costituito da una unità immobiliare di circa mq.230 (duecentotrenta) con annessi servizi - da utilizzare per deposito



attrezzature – rappresentato e distinto con tratteggio sull'allegato disegno che viene sottoscritto dalle parti ed identificato al catasto urbano di Lecce al foglio 136 particella 107 sub 9 zona cens.1 categoria D/1.

Piazzale di pertinenza esterno di circa mq.250 (duecentocinquanta) da utilizzare per il solo accesso al capannone e transito; a tali capannoni si accederà attraverso le aperture rappresentate sul disegno innanzi citato.

#### Art. 3) – DESTINAZIONE

I capannoni vengono concessi in locazione per esclusivo uso di deposito. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34 e seguenti L. 392/78 la conduttrice dichiara che gli immobili verranno utilizzati, quindi, per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico. E' onere della parte conduttrice ottenere il rilascio delle necessarie autorizzazioni, se necessarie, per lo svolgimento della propria attività, presso le competenti autorità amministrative e sanitarie, esonerando la parte locatrice da tutti gli eventuali danni a persone e/o cose e da eventuali sanzioni da parte degli organi amministrativi e giudiziari derivanti dalla inadempienza di quanto sopra nonché da un utilizzo diverso dell'immobile. Alla parte conduttrice compete di provvedere, a propria cura e spese, alla stipula dei contratti di fornitura dei servizi (luce, FM, acqua, telefoni ecc.) con onere di disdetta al termine della locazione.

#### Art. 4) INNOVAZIONI

E' fatto divieto alla conduttrice di apportare innovazioni e addizioni agli immobili senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Nel caso in cui la conduttrice esegua innovazioni ed apporti addizioni agli immobili, anche



se con il consenso scritto della locatrice, la stessa è obbligata, alla cessazione del contratto, a restituire gli immobili locati nello stesso stato in cui gli stessi vengono consegnati, con rinuncia ad ogni e qualsiasi compenso od indennizzo per le innovazioni eseguite e per le addizioni apportate, qualora non riducibili ovvero non siano asportabili senza arrecare danno agli immobili, fatto salvo il diritto della locatrice al risarcimento dei danni. Qualora per l'utilizzazione degli immobili si dovessero eseguire opere di adattamento e semprechè, trattandosi di addizioni od innovazioni, la locatrice ne prestasse il consenso, (fermo quanto sopra convenuto circa le condizioni di restituzione del capannone alla scadenza contrattuale) è fatto obbligo alla conduttrice di ottenere preventivamente le necessarie concessioni ed autorizzazioni amministrative e di attenersi rigorosamente alla normativa edilizia ed urbanistica locale e di rispettare tutte le statuizioni anche esecutive, nonché di non eccedere in alcuna misura dalle concessioni ed autorizzazioni amministrative ottenute. La locatrice avrà il diritto di revocare l'eventuale consenso prestato per l'esecuzione delle opere in ogni caso di trasgressione e fatto salvo, comunque, il diritto al risarcimento dei danni.

#### Art. 5) - ASSICURAZIONE

La conduttrice assume tassativo impegno di stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione una polizza per rischio locativo - comprensiva di incendio, ricorso di terzi e responsabilità civile - a garanzia degli immobili locati, nella quale verrà indicato quale beneficiario la AET IMMOBILIARE SpA. La durata di tale polizza dovrà essere pari alla durata del presente contratto. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata alla locatrice entro la data di inizio della decorrenza del presente contratto. Il valore della polizza

dovrà essere pari al reale valore commerciale dei capannoni locati, ovvero euro 500.000,00. Non adempiendo la parte conduttrice a quanto sopra la parte locatrice provvederà a stipulare la polizza incendio a garanzia degli immobili locati addebitandone le relative spese alla parte conduttrice.

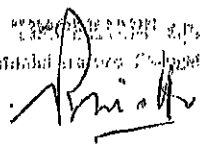
**Art. 6) – DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/05/2022 al 30/04/2028, rinnovabile di ulteriore anni 6 (sei) ex lege 392/78. Viene concessa alla conduttrice la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con raccomandata A/R, fermo l'obbligo di corrispondere l'intero canone di locazione per l'intero periodo di preavviso e darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, provvedendo al pagamento delle conseguenti imposte.

**Art. 7) – CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il canone annuo viene convenuto ed accettato tra le parti in complessivi euro 27.000,00 (ventisettemila/00) + iva, oltre gli oneri accessori, che la parte conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00) + iva, previa emissione di regolare fattura, entro il giorno dieci di ogni mese, a mezzo bonifico bancario con Rid bancario.

Il canone mensile sarà aggiornato annualmente, senza bisogno di ulteriori avvisi, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente, subite dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il termine per il pagamento del canone e degli oneri accessori è essenziale ed il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone di locazione mensile oltre i 30 (trenta) giorni dalla scadenza costituirà motivo per la messa in mora



della conduttrice. La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori convenzionalmente stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento di tutte le rate scadute.

La conduttrice, contestualmente alla firma del presente contratto, versa al locatore la somma di euro 7.050,00 (settemilacinquanta/00) che sommata all'importo di euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00) già versata in virtù del precedente contratto di locazione già in essere tra le parti, fa crescere la somma totale del deposito ad euro 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta/00) che costituirà il nuovo importo del deposito cauzionale, pari a 5 (cinque) mensilità di canone di locazione. La suddetta somma verrà restituita alla conduttrice, decorsi quindici giorni dalla riconsegna degli immobili, sempreché gli stessi siano nelle condizioni concordate e siano state rispettate dalla conduttrice tutte le prescrizioni di cui al presente contratto. Detta somma non potrà essere assolutamente imputata ad acconto per futuri canoni.

#### Art. 8) – ONERI ACCESSORI

Gli eventuali oneri accessori e le spese condominiali per eventuali servizi comuni saranno ripartiti con i criteri di cui all'art. 9 della legge 392/78 e saranno, pro-quota, a carico della parte conduttrice.

La parte conduttrice si obbliga ad osservare e a fare osservare dai suoi collaboratori, dipendenti, clienti e ospiti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile ed esonera la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti di coinquilini e/o di terzi, compreso il personale dipendente dalla conduttrice, o per interruzione



incolpevole dei servizi.

**Art. 9) – MANUTENZIONE – RIPARAZIONI- MIGLIORIE**

Come per legge saranno a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione e quelle dipendenti dai deterioramenti prodotti dall'uso. La parte locatrice autorizza fin d'ora la parte conduttrice ad installare gli impianti (regolarmente autorizzati secondo le norme vigenti) che riterrà necessari per il miglior esercizio della propria attività.

**Art. 10) – MANLEVA**

La parte conduttrice manleva la parte locatrice da qualsiasi onere ed azione derivanti dall'uso della cosa locata e dall'attività ivi da essa esercitata.

**Art. 11) – RIFERIMENTI NORMATIVI**

Per quant'altro non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge 27 luglio 1978 n° 392 capo 2°, alle disposizioni del cod. civ. (art. 1571 e seguenti) nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

**Art. 12) – SUBLOCAZIONE**

È fatto espresso divieto di sublocazione e di cessione del contratto.

La locatrice ha il diritto di ispezionare gli immobili locati al fine di verificare l'esatto adempimento degli obblighi della conduttrice derivanti dal presente contratto previa richiesta comunicata alla conduttrice mediante lettera raccomandata. La conduttrice, nell'ultimo semestre antecedente la scadenza del contratto, e comunque in caso di recesso entro lo stesso periodo, dovrà consentire l'accesso agli immobili ai visitatori autorizzati dalla locatrice al fine di prenderne completa visione, dalle ore 10 alle ore 12 di tutti i giorni feriali. Per lo stesso periodo dovrà consentire alla locatrice di apporre sul prospetto degli immobili cartelli reclamizzanti la disponibilità degli stessi.

Art. 13) - FORO COMPETENTE

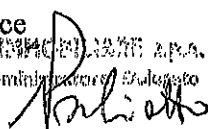
Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente sarà quello del domicilio della parte locatrice, che viene eletto, a tutti gli effetti, in Lecce.

Le spese per la registrazione del presente contratto saranno a carico di entrambe le parti al 50% (cinquantapercento), come per legge.

Letto, confermato e sottoscritto in Lecce il 13 aprile 2022

Parte locatrice

AGS SERVIZI SPA  
Amministratore Delegato



Parte conduttrice

L'AMMINISTRATORE  
UNICO  
Dot. Alfredo PAGLIARO

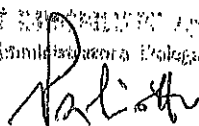


A norme degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13 dichiarano di approvarli, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto in Lecce il 13/04/2022

Parte locatrice

AGS SERVIZI SPA  
Amministratore Delegato



Parte conduttrice

L'AMMINISTRATORE  
UNICO  
Dot. Alfredo PAGLIARO

