

## 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 LUIPAE SERVIZI SpA a Socio Unico

con sede in Lecce Via V.M.Stampacchia n.17 - Codice Fiscale e Partita IVA

03423780752 nella persona del suo legale rappresentante Avv. Tatiana Turi, nata a

Tricase (LE) il 07/12/1977 - Codice Fiscale TRUTTN77T47L419M

di seguito denominata: Conduttrice o parte conduttrice

Che accetta

- n° 1 capannone costituito da una unità immobiliare di circa mq.400 (quattrocento) 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 esterno di circa mq.400 (quattrocento) ~~da utilizzare per solo accesso al capannone e transit.~~

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

1

LUIPAE SERVIZI S.p.A.  
IL PRESIDENTE  


AET Immobiliare s.p.a.  
L'Amministratore Delegato  


gradimento ed idonei per la propria attività.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) – EFFICACIA DELLE PREMESSE

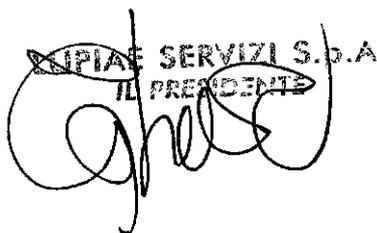
Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto ed hanno determinato le parti alla sottoscrizione dello stesso.

Art. 2) – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

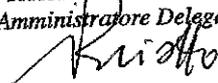
La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, un capannone costituito da una unità immobiliare di circa mq.400 con annessi servizi e piazzale esterno al capannone di circa mq.400 sito in Lecce Zona Industriale alla Via Marcello Chiatante n° 72/74, da utilizzare per deposito attrezzature. L'immobile concesso in locazione è rappresentato e distinto con tratteggio sull'allegato disegno che viene sottoscritto dalle parti; a tale capannone si accederà attraverso le aperture rappresentate sul disegno innanzi citato.

Art. 3) – DESTINAZIONE

Il capannone viene concesso in locazione per esclusivo uso di deposito. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34 e seguenti L. 392/78 la conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato, 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.

~~APIA SERVIZI S.p.A.~~  
IL PRESIDENTE  


2

**AET Immobiliare s.p.a.**  
L'Amministratore Delegato  


Art. 4) INNOVAZIONI

E' fatto divieto alla conduttrice di apportare ulteriori innovazioni e addizioni all'immobile senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Nel caso in cui la conduttrice esegua innovazioni ed apporti addizioni all'immobile, anche con il consenso scritto della locatrice, è obbligata, alla cessazione del contratto, a restituire l'immobile locato nello stesso stato in cui lo stesso le viene consegnato, con rinuncia ad ogni e qualsiasi compenso od indennizzo per le innovazioni eseguite e per le addizioni apportate qualora non riducibili, ovvero non asportabili senza arrecare danno all'immobile, fatto salvo il diritto della locatrice al risarcimento dei danni. Qualora per l'utilizzazione dell'immobile 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 si assume tassativo impegno di stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione una polizza incendio a garanzia dell'immobile locato 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 decorrenza del presente contratto. Il valore della polizza dovrà essere pari al valore commerciale del

capannone locato, ovvero euro 350.000,00. Non adempiendo la parte conduttrice a quanto sopra la parte locatrice provvederà a stipulare la polizza incendio a garanzia dell'immobile locato addebitandone le relative spese alla parte conduttrice.

Art. 6) – DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE

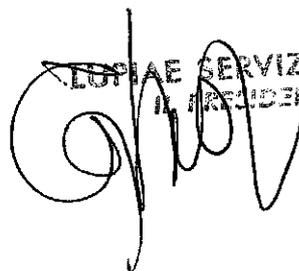
La locazione avrà la durata di anni 1 (uno) con decorrenza dal 08.04.2014 al 07.04.2015 , rinnovabile di ulteriore anni 1 (uno) ex lege 392/78. Viene concessa alle parti la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con raccomandata A/R, fermo 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.

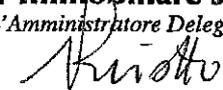
Art. 7) – CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone annuo viene convenuto ed accettato tra le parti in complessivi euro 16.800,00 (sedecimilaottocento/00) + iva, oltre gli oneri accessori, che la parte conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di euro 1.400,00 (millequattrocento/00) + iva, previa emissione di regolare fattura, entro il giorno dieci di ogni mese, a mezzo bonifico bancario;

Il canone mensile sarà aggiornato annualmente, senza bisogno di ulteriori avvisi, a partire dall'inizio dell'eventuale secondo anno di locazione, con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente, in misura pari al 75% della variazione subita dall'indice dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il termine di pagamento del canone e degli oneri accessori è essenziale ed il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza costituisce in mora la conduttrice. La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori convenzionalmente stabilito e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non

4

  
LUPIAE SERVIZI S.p.A.  
IL PRESIDENTE

**AET Immobiliare s.p.a.**  
L'Amministratore Delegato  


dopo aver eseguito il pagamento di tutte le rate scadute.

Il conduttore, contestualmente alla firma del presente contratto, versa al locatore la somma di euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00) a titolo di deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità di canone di locazione. La suddetta somma verrà restituita decorsi quindici giorni dalla riconsegna dell'immobile semprechè lo stesso sia nelle condizioni concordate e siano state rispettate tutte le prescrizioni di cui al presente contratto. Detta somma non potrà essere assolutamente imputata ad acconto per futuri canoni.

Il conduttore, altresì, sempre contestualmente alla firma del presente contratto, versa al locatore l'importo di euro 1.400,00 (millequattrocento) + Iva a titolo di pagamento della prima mensilità della locazione.

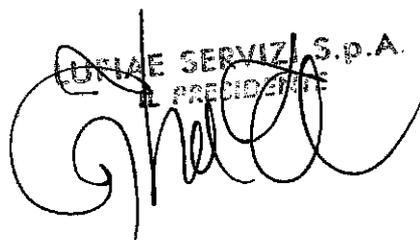
Art. 8) – ONERI ACCESSORI

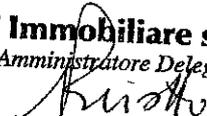
Gli eventuali oneri accessori e le spese condominiali per eventuali servizi comuni saranno ripartiti con i criteri di cui all'art. 9 della legge 392/78 e saranno, pro-quota, a carico della parte conduttrice.

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 danni diretti o indiretti che potessero derivarle 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.

ONIAE SERVIZI S.P.A.  
IL PRESIDENTE  


AET Immobiliare s.p.a.  
L'Amministratore Delegato  


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.

La locatrice ha il diritto di ispezionare l'immobile locato 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 all'immobile 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 dell'immobile cartelli reclamizzanti la disponibilità dello stesso.

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 09.04.2014.....

Parte locatrice

**AET Immobiliare s**  
L'Amministratore Delegato  
*Ricetto*

Parte conduttrice  
**LUPIAE SERVIZI S.p.A.**  
IN PRESSIONE  
*[Signature]*

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 e13 dichiarano di approvarli, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto in Lecce il..08..04..2014

Parte locatrice

**AET Immobiliare s.p.a.**

L'Amministratore Delegato

*Palitto*

Parte conduttrice

*[Signature]*  
NITTA SERVIZI S.p.A.



# AET IMMOBILIARE S.p.A.

Sede Legale, Uffici Amm.vi Via M. Chiatante, 72  
Zona Ind. Ie - C.P. 80 - 73100 Lecce  
Tel. 0832.361323 - Fax 0832.363468 - E-mail:

Cap. Soc. € 5.000.000- REA 263109

CCIAA LECCE - Reg. Imprese Lecce 04046230753

Codice Fiscale 04046230753 - Partita Iva 04046230753

SPETT.LE

**LUPIAE SERVIZI SPA**  
**VIA V.M.STAMPACCHIA,17**  
**73100 LECCE (LE)**

## Fattura di vendita ( FTVE )

|  |                       |             |                   |                       |  |                 |            |
|--|-----------------------|-------------|-------------------|-----------------------|--|-----------------|------------|
| <b>N° DOCUMENTO</b>                                | <b>DATA DOCUMENTO</b> | <b>PAG.</b> | <b>C. CLIENTE</b> | <b>CODICE FISCALE</b> | <b>PARTITA IVA</b>                         | <b>TELEFONO</b> | <b>FAX</b> |
| 150  | 30/04/2014            | 1           | 01910             | 03423780752           | 03423780752                                |                 |            |
| <b>CONDIZIONI DI PAGAMENTO</b>                     |                       |             |                   |                       | <b>AGENTE</b>                              |                 |            |
| RDVF-Rimessa Diretta Vista Fattura                 |                       |             |                   |                       |  |                 |            |
| <b>Dati Bancari Aziendali</b>                      |                       |             |                   |                       | <b>Naz. CInUE CIn IT AbiCab C/C n. BIC</b> |                 |            |
| BANCA POPOLARE PUGLIESE - FILIALE DI LECCE - LECCE |                       |             |                   |                       | IT 31 Y 05262 16080 CC0801152246           |                 |            |
| <b>Dati Bancari Cl. / For.</b>                     |                       |             |                   |                       | <b>Naz. CInUE CIn IT AbiCab C/C n. BIC</b> |                 |            |
|  |                       |             |                   |                       |  |                 |            |

| CODICE ARTICOLO   | DESCRIZIONE  | UM | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | SC.% | PREZZO TOTALE | C.IVA   |
|---|--|----|-----------|-----------------|------|---------------|---|
|   | VI RIMETTIAMO FATTURA RELATIVA AL 50% DELLE SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO C/O AGENZIA DELLE ENTRATE LECCE IL 28/04/14 AL N.591 SERIE 3. AVENTE OGGETTO: CAPANNONE MQ.400 SITO IN LECCE ALLA VIA M.CHIANTE,72 - MOD.F23 EURO 168,00 + N.6 MARCHE DA BOLLO DA EURO 16,00 = 96,00 N.3 MARCHE DA BOLLO DA EURO 2,00 = 6,00 TOTALE EURO 270,00 / 2 = EURO 135,00 |    | 1,00      | 135,00000       |      | 135,00        | 20<br>20<br>20<br>21IS<br>21IS<br>21IS<br>20<br>20<br>21IS<br>ESC |
| <p>Centro di costo <u>27</u><br/>                     Prot. N° <u>394</u><br/>                     Del. <u>30/04/14</u></p> |  |    |           |                 |      |               |   |

### CONTRIBUTO AMBIENTALE CONAI ASSOLTO OVE DOVUTO

|                          |              |                   |                       |                       |                         |                      |                    |
|--------------------------|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| TRASPORTO A CURA DEL     |              | PORTO             | NOTE                  |                       |                         |                      |                    |
|                          |              |                   |                       |                       |                         |                      |                    |
| <b>TOTALE MERCE</b>      |              | <b>SC.% MERCE</b> | <b>IMPORTO SCONTO</b> | <b>TOTALE NETTO</b>   | <b>SPESE TRASPORTO</b>  | <b>SPESE IMBALLO</b> | <b>SPESE VARIE</b> |
| 135,00                   |              |                   |                       | 135,00                |                         |                      |                    |
| <b>C.IVA</b>             | <b>% IVA</b> | <b>IMPONIBILE</b> | <b>IMPOSTA</b>        | <b>AGENDA CODICI</b>  | <b>SPESE ART. 15</b>    | <b>ACCONTO</b>       |                    |
| ESC1                     |              | 135,00            |                       | ESC15-Escluso Art.15  |                         |                      |                    |
|                          |              |                   |                       |                       | <b>ABBUONO</b>          | <b>OMAGGIO</b>       |                    |
|                          |              |                   |                       |                       |                         |                      |                    |
| <b>TOTALE IMPONIBILE</b> |              | <b>TOTALE IVA</b> | <b>TOTALE ESENTE</b>  | <b>NETTO A PAGARE</b> | <b>TOTALE DOCUMENTO</b> |                      |                    |
| 135,00                   |              |                   |                       | 135,00                | 135,00                  | <b>135,00</b>        |                    |
| <b>SCADENZE</b>          |              |                   |                       |                       |                         |                      |                    |
| 30/04/2014 di EUR        |              | 135,00            |                       |                       |                         |                      |                    |



**MODELLO DI PAGAMENTO:  
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI  
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

|  |
|--|
|  |
|--|

2. DELEGA IRREVOCABILE A

|                                |
|--------------------------------|
| <b>BANCA POPOLARE PUGLIESE</b> |
|--------------------------------|

|   |              |       |              |
|---|--------------|-------|--------------|
| AGENZIA/UFFICIO                           | <b>LECCE</b> | PROV. | <b>LECCE</b> |
| PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE |              |       |              |

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (\*)

|  |
|--|
|  |
|--|

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

|                               |   |            |                |   |   |
|-------------------------------|---|------------|----------------|---|---|
| 4. <b>AET IMMOBILIARE SpA</b> |   |            |                |   |   |
| SESSO M o F                   | COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE | PROV.      | CODICE FISCALE |   |   |
| <input type="checkbox"/>      | <b>LECCE</b>                                      | <b>L E</b> | 0              | 4 | 0 |
|                               |   |            | 6              | 2 | 3 |
|                               |   |            | 0              | 7 | 5 |
|                               |   |            | 3              |   |   |

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

|                              |   |            |                |   |   |
|------------------------------|---|------------|----------------|---|---|
| 5. <b>LUPIAE SERVIZI Srl</b> |   |            |                |   |   |
| SESSO M o F                  | COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE | PROV.      | CODICE FISCALE |   |   |
| <input type="checkbox"/>     | <b>LECCE</b>                                      | <b>L E</b> | 0              | 3 | 4 |
|                              |   |            | 2              | 3 | 7 |
|                              |   |            | 8              | 0 | 7 |
|                              |   |            | 5              | 2 |   |

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (\*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

|              |                 |  |              |      |        |   |   |
|--------------|-----------------|--|--------------|------|--------|---|---|
| <b>T U P</b> |                 |  | <b>R I P</b> | 2    | 0      | 1 | 4 |
| codice       | sub. codice (*) |  |              | Anno | Numero |   |   |

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (\*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

|                    |                     |             |                       |
|--------------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| 11. CODICE TRIBUTO | 12. DESCRIZIONE (*) | 13. IMPORTO | 14. COD. DESTINATARIO |
| 1   1   5   T      |                     | €168,00     |                       |
|                    |                     |             |                       |
|                    |                     |             |                       |
|                    |                     |             |                       |
|                    |                     |             |                       |
|                    |                     |             |                       |
|                    |                     |             |                       |
|                    |                     |             |                       |

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

€168,00

EURO (lettere)

**CENTOSSESSANTOTTO/00//**

| DATA   |      |      | CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE |               |
|--------|------|------|--------------------------------|---------------|
| giorno | mese | anno | AZIENDA                        | CAB/SPORTELLO |
| 18     | 04   | 2012 | 05262                          | 16080         |

BANCA POPOLARE PUGLIESE 05262  
C.A.B. 16080

**2** 18 APR. 2014

Filiale LECCE (000)