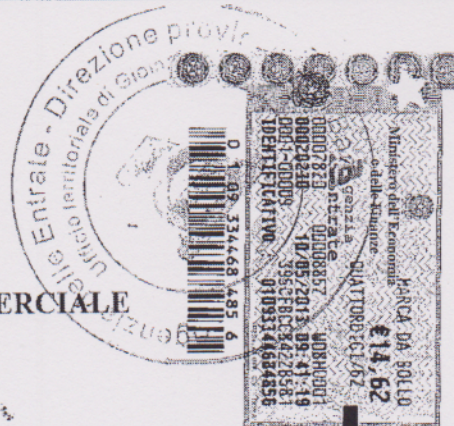


## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE



Tra le seguenti parti:

- la società **"IMMOBILIARE BPS SRL"**, con sede in Massafra (Ta) in Strada Statale 7 km 630 sn, C.F. P/IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Taranto 02821050735, nella persona del legale rappresentante sig. Tramacera Salvatore, nato a Massafra (Ta) il 13 ottobre 1961, di seguito denominata locatore;

e

- la società **"APPIA ECO SRL"**, con sede in Massafra (Ta) in Strada Statale 7 km 630 sn, C.F. P/IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Taranto 02845660733, nella persona del legale rappresentante sig. Tramacera Salvatore, nato a Massafra (Ta) il 13 ottobre 1961, di seguito denominata conduttore;

### PREMESSO

- che la società **"IMMOBILIARE BPS SRL"** è proprietaria del complesso immobiliare sito in Massafra, Strada Statale 7 km 630 sn, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al Foglio 53, particella 150, sub 1 e 2, cat. d/1, e nel Catasto Terreni del Comune di Massafra al Foglio 75, particelle 11, 43 e 189, il tutto comunque ben noto alle parti contraenti, che, pertanto, ne omettono una descrizione più dettagliata;

### TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e stipula quanto segue:

1. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, il complesso immobiliare sito in Massafra, Strada Statale 7 km 630 sn, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al Foglio 53, particella 150, sub 1 e 2, cat. d/1, e nel Catasto Terreni del Comune di Massafra al Foglio 75, particelle 11, 43 e 189.
2. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei con decorrenza dal 10/05/2013 e termine al 9/05/2019 e si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni qualora ciascuna delle parti non comunichi all'altra disdetta, a mezzo raccomandata A.R., nei termini prescritti dalla legge. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978, con preavviso da comunicarsi per iscritto a mezzo raccomandata A.R. almeno sei mesi primi della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
3. Il canone di locazione annuo è stabilito in Euro 12.000,00 oltre l'Iva di legge da pagarsi in dodici rate mensili anticipate dell'importo di Euro 1.000,00 oltre l'Iva di legge cadauna entro il giorno 10 di ciascun mese presso il domicilio del locatore. A decorrere dell'inizio del secondo anno il canone convenuto verrà aggiornato annualmente ed automaticamente, senza bisogno di alcuna preventiva richiesta da parte del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.
4. Ai sensi dell'art. 10, n. 8 del D.P.R. 633/1972, le parti dichiarano di voler esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA del presente contratto di locazione.
5. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere

S.S. 7 APPIA Km 630  
74076 MASSAFRA (TA)  
Part. Iva 02845660733  
Aut. nr. 28 del 06/07/2011  
Prov. di Taranto  
A.S. - P.R. n. 01/07/2011

IMMOBILIARE BPS SRL  
S.S. 7 APPIA Km 630  
74076 MASSAFRA (TA)  
P.Iva 02821050735



sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, e quest'ultimo non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone costituisce in mora la Parte Conduttrice, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 Legge 27.07.1978 n°392.

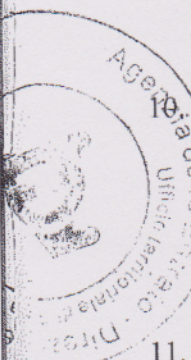
6. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui ne è adibito, o comunque opere di manutenzione straordinaria, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità ed i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.
7. Il locatore ha facoltà di accedere in qualsiasi momento all'unità immobiliare locata.
8. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, né potrà cedere ad altri il contratto di locazione pena la risoluzione del contratto.
9. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata e di averla trovata di suo gradimento, in ottimo stato di manutenzione, adatta all'uso convenuto ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, nonché di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi costituendosi, da quel momento, custode della medesima. Il Conduttore si impegna a riconsegnare il bene locato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.
10. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del Locatore, questi avrà facoltà di trattenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore fin d'ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, anche nel corso della locazione, della rimessa in pristino a proprie spese.
11. Il conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto di terzi nonché per interruzione incolpevole dei servizi.
12. Sono a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini ed agli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le riparazioni di straordinaria manutenzione spetteranno al Locatore.
13. Sono a carico del conduttore le spese per l'allaccio alle reti dei servizi pubblici, le spese per il consumo dell'acqua e dell'eventuale eccedenza, della fogna, dell'Enel, di eventuali altre utenze, nonché le spese inerenti lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
14. Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto nonché le successive annualità dell'imposta di registro sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuno. In caso di recesso anticipato del conduttore, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà interamente a suo carico.
15. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
16. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto il Foro competente sarà quello di Taranto.
17. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

S.S. 7 APPIA Km 630  
74016 MASSAFRA (TA)  
Part. Iva 02845660733  
Aut. n° 78 del 16/07/2011  
Prov. di Taranto  
Aut. - Prot. n° 02856

**Appia**  
S.R.L.

**IMMOBILIARE E.T.S. SRL**

S.S. 7 APPIA Km 630  
74016 MASSAFRA (TA)  
P.Iva 0282105935





Quanto sopra viene letto, approvato e sottoscritto.

Massafra, 10/05/2013

Il Locatore  
**IMMOBILIARE B.P.S. SRL**  
S.S. 7 APPIA Km 630  
74016 MASSAFRA (TA)  
P.Iva 02821050735

Il conduttore

S.S. 7 APPIA Km 630  
74016 MASSAFRA (TA)  
Part. IVA 02845660733  
Aut. n° 78 del 06/07/2011  
Prov. di Taranto  
Aci - Pra n° D 92856

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto in progressione dal n.1 al n.17, che approvano espressamente e specificamente.

Massafra, 10/05/2013

**IMMOBILIARE B.P.S. SRL**  
S.S. 7 APPIA Km 630  
74016 MASSAFRA (TA)  
P.Iva 02821050735

Il conduttore

S.S. 7 APPIA Km 630  
74016 MASSAFRA (TA)  
Part. IVA 02845660733  
Aut. n° 78 del 06/07/2011  
Prov. di Taranto  
Aci - Pra n° D 92856

*Agenzia delle Entrate*

Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Territoriale di Bari del Cofis

Atto registrato il 10 MAG 2013  
al n. 5022 serie 3  
esatto € 122,00

Per il Direttore Provinciale  
Per il Direttore Provinciale  
Francesco Paolo Chirienti  
L'incaricato con delega di firma.  
Disp. di Servizio n. 2 del 22.02.2010  
SIMONE B.P. Francesco

