

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA

La Società **CELESTINI S.r.l.** con sede in Lecce, in via Umberto I, n. 13, codice fiscale/partita IVA 04438670756, numero REA LE - 291912, di seguito indicata come "locatore", qui rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Salvatore Scarciglia, nato a Spongano il 05.01.1955, C.F.: SCRSVT55A05I923J

E

PELLETTERIA DE LUCIA S.r.l., con sede in Lecce, alla via Vittorio Emanuele, n. 67, Codice fiscale e Partita IVA 02062880758, di seguito indicata come "conduttore/locatario", qui rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Paolo Greco, nato a Caprarica di Lecce l'11.11.1957, C.F.: GRCPLA57S11B690L

PREMESSO

- che la Società Celestini S.r.l. è proprietaria dell'immobile sito in Lecce, alla via Francesco Rubichi n.41, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lecce, al fg. 259, p.lla 808, sub 35, cat. C/1, classe 8, mq. 96 ca., in virtù di trasferimento a titolo oneroso dalla Provincia di Lecce per atto notar Vinci del 29 dicembre 2011, rep. N.30778, racc. n. 19135;
 - che l'immobile in questione era, all'epoca del trasferimento di proprietà, concesso in locazione in virtù di delibera di Giunta Provinciale n. 86 del 9.03.2006 alla stessa Pelletteria De Lucia S.r.l. e che nel marzo 2012 il contratto di locazione si rinnovava tacitamente per ulteriori anni sei e sino alla disdetta comunicata da Celestini S.r.l al conduttore nei termini di legge;
 - che l'odierno contratto intende costituire una nuova pattuizione riguardante l'adeguamento del canone locatizio, in ottemperanza alle vigenti norme di legge in materia e al raggiungimento delle finalità sociali di Celestini S.r.l., dirimendo, altresì, le questioni inerenti la voltura delle utenze rimaste, nel frattempo, intestate in capo all'ente provinciale;
 - che Celestini S.r.l. è una società sottoposta a direzione e coordinamento della Provincia di Lecce avente come scopo la cartolarizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente. Nel Dicembre del 2011, infatti, la Provincia di Lecce (in attuazione delle delibere di Consiglio Provinciale n. 60 e n. 80 del 7/11/2011) ha costituito la Società "Celestini" s.r.l., finalizzata alla valorizzazione, gestione e parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia.
- Il 21/12/2012, la Sovrintendenza di Puglia ha formalmente autorizzato la Provincia e la "Celestini" alla alienazione pubblica e privata degli immobili trasferiti.

Tutto ciò premesso e da ritenersi parte integrante del presente atto, tra le parti

SI STIPULA QUANTO SEGUE



ART.1

La Società Celestini S.r.l., come sopra rappresentata, loca al Sig. Paolo Greco come sopra generalizzato, in qualità di Amministratore Unico della Pelletteria De Lucia S.r.l., che accetta, l'immobile individuato nel N.C.E.U. del Comune di Lecce, al fg. 259, p.lla 808, sub 35, piano T-1, zona cens. 1, cat. C/1, classe 8, mq. 96 ca., ubicato in Lecce, alla via Francesco Rubichi, n. 41. L'immobile è dotato di classe energetica "G", come risulta dall'Attestazione di Prestazione Energetica del 06.12.2018 redatta dal Geometra Paiano Umberto, allegata al presente contratto e consegnata al conduttore, il quale, con la sottoscrizione di quest'atto, ne accusa ricevuta. L'immobile in oggetto ha attuale destinazione urbanistica "commerciale". La proprietà di detto immobile è della società Celestini S.r.l. Il conduttore, che ha già tenuto in locazione l'immobile nei precedenti dodici anni, dichiara di aver esaminato e trovato l'immobile adatto al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività.

ART.2

Il presente contratto avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dall'01.01.2019 e scadenza al 31 dicembre 2024 e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni qualora non intervenga disdetta da parte del locatore ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 L. n. 392/78; il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, comunicandolo con racc. A/R almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;

ART.3

Il canone di locazione del presente atto è stato determinato, come specificato nelle premesse, in base ai parametri attuali in tema di locazione applicati da Celestini S.r.l. ad altri immobili di sua proprietà, aventi stessa destinazione d'uso commerciale e locati nella stessa zona del centro storico e in questo caso individuati, altresì, mediante perizia di stima redatta dal Geometra Paiano Umberto nella somma di **€ 21.600,00 annui**. Tale canone dovrà essere corrisposto mediante due versamenti semestrali anticipati di € 10.800,00 ciascuno da pagarsi alla scadenza del primo gennaio e del primo luglio di ciascun anno, al netto di tutte le imposte e tasse stabilite, a carico del conduttore, mediante bonifico sul conto corrente intestato a **CELESTINI S.R.L. c/o Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale 00080 – LECCE il cui codice IBAN si riporta di seguito: IT 08 S 01030 16009 000010108245.**

Ai sensi dell'articolo 32 della L. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione, a partire dal secondo anno, sarà annualmente aggiornato nella misura del 100% degli indici rilevati dall'ISTAT nel periodo precedente, senza necessità di alcuna preventiva comunicazione in tal senso, rinunziandovi con quest'atto il conduttore.

ART. 4

Il conduttore non potrà sospendere o ritardare per nessun motivo il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, né potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo aver versato le rate scadute.



ART. 5

Il conduttore, alla consegna del locale, sarà costituito custode del medesimo, sino alla scadenza, a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

ART. 6

Quanto alle eventuali migliorie e aggiunte che fossero in ogni modo eseguite, anche con la tolleranza del locatore, quest'ultimo avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, questi avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore - anche nel corso della locazione - della riduzione in pristino a proprie spese.

ART. 7

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto od omissione di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli di servizi.

ART. 8

L'inosservanza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, *ipso iure*, la sua risoluzione. In particolare, per le seguenti motivazioni: omesso pagamento di una rata del canone; esecuzione di lavori con modifica degli impianti e degli ambienti dei locali senza autorizzazione scritta del locatore; esercizio di attività e/o uso dei locali senza le autorizzazioni e/o gli adempimenti prescritti dalle vigenti norme; per qualsivoglia inadempimento od inosservanza legislativa in materia tributaria.

ART. 9

Le spese per il consumo di energia elettrica, quelle relative al consumo idrico e fognante sono a totale carico del conduttore il quale, a tal fine, provvederà a volturare a proprio nome le relative utenze entro trenta giorni dall'inizio di questo rapporto, rimborsando al locatore i consumi registrati sino a che non verrà formalizzata tale voltura; sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative alla tassa e/o tariffa di raccolta e smaltimento rifiuti e alla fornitura di ogni altro servizio.

ART. 10

Le spese per bolli e per la registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in misura eguale.

ART. 11

L'immobile ubicato in Lecce, alla via Francesco Rubichi n. 41, è destinato a "negoziò" della Pelletteria De Lucia S.r.l. ed è vietato mutarne la destinazione d'uso, destinando l'immobile locato ad uso diverso da quello stabilito, sub locarlo o cederlo a qualsiasi titolo a terzi, introdurre modifiche o innovazioni senza l'autorizzazione scritta di Celestini S.r.l.

★
ART. 12

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile, della L. n. 392/78 e successive modificazioni.

Lecce, 10 Dicembre 2018

IL LOCATORE

SALVATORE SCARCIGLIA

PER CELESTINI S.r.l.



IL CONDUTTORE

PAOLO GRECO

PER PELLETTIERIA DE LUCIA S.r.l.



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di conoscere, accettare ed approvare espressamente e specificatamente le seguenti clausole riportate ai seguenti nr.: **3)** (Il canone di locazione del presente atto è stato determinato, come specificato nelle premesse, in base ai parametri attuali in tema di locazione applicati da Celestini S.r.l. ad altri immobili di sua proprietà, aventi stessa destinazione d'uso commerciale e locati nella stessa zona del centro storico e in questo caso individuati, altresì, mediante perizia di stima redatta dal Geometra Paiano Umberto nella somma di € 21.600,00 annui. Tale canone dovrà essere corrisposto mediante due versamenti semestrali anticipati di € 10.800,00 ciascuno da pagarsi alla scadenza del primo gennaio e del primo luglio di ciascun anno, al netto di tutte le imposte e tasse stabilite, a carico del conduttore, mediante bonifico sul conto corrente intestato a CELESTINI S.R.L. c/o Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale 00080 – LECCE il cui codice IBAN si riporta di seguito: IT 08 S 01030 16009 000010108245. Ai sensi dell'articolo 32 della L. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione, a partire dal secondo anno, sarà annualmente aggiornato nella misura del 100% degli indici rilevati dall'ISTAT nel periodo precedente, senza necessità di alcuna preventiva comunicazione in tal senso, rinunciandovi con quest'atto il conduttore.); **4)** (Il conduttore non potrà sospendere o ritardare per nessun motivo il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, né potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo aver versato le rate scadute.); **6)** (Quanto alle eventuali migliorie e aggiunte che fossero in ogni modo eseguite, anche con la tolleranza del locatore, quest'ultimo avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, questi avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore - anche nel corso della locazione - della riduzione in pristino a proprie spese.)

IL LOCATORE

SALVATORE SCARCIGLIA

PER CELESTINI S.r.l.



IL CONDUTTORE

PAOLO GRECO

PER PELLETTIERIA DE LUCIA S.r.l.



10 DIC 2018
IL FUNZIONARIO
ELENA SUTTORI
Firma su delega del Direttore Provinciale
Antonina Rofallo
PROVINCIALE DI LECCE

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 18-12-2018, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TUS, serie 3T, numero 1794

Codice Identificativo del Contratto: TUS18T001794000QH

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

Durata: dal 01/01/2019 al 31/12/2024 – *Data di stipula:* 10/12/2018

Importo del canone: 21.600,00

Richiedente la registrazione: 04438670756

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

Locatori	
04438670756	

Conduttori	
02062880758	

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.
E506	U	I		259	808	35	

Imposta di registro: 216,00

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento: F24

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/01/2020 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 31/12/2024 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.