

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno duemilaventuno, il giorno diciassette dicembre (17/12/2021),
in Trapani,

tra

la ditta **Letizia Salvatore** in persona del titolare Sig. Letizia Salvatore, con sede in VIA MILANO 78 - Napola - Erice TP iscritta al registro delle imprese di Trapani n. REA 101157 - P.IVA 01783150814 e Cod.Fisc.LTZSVT71R30D4230, pec: elettrix@pec.it in prosieguo denominata anche "Locatore"

e

la società **OFFICINE XHILONE SRL**, con sede in Via Virgilio,1 - 91100 Trapani TP iscritta al registro delle imprese di Trapani n. REA 175014, P.IVA e Cod Fisc.02492470816, pec: officinexhilonessrl@pec.it, in persona del suo legale rappresentante Sig. Xhilone Giuseppe, nato a Erice il 29/07/1988, residente in Trapani via della giarrotta n. 9, codice fiscale XHLGPP88L29D423F, in prosieguo denominata anche "Conduttore"

premessato che

- **la ditta Letizia Salvatore** è proprietaria dell'immobile sito in Trapani, via Francesco Culcasi n. 2, composto da un capannone di mq 1854,36, di cui uffici di mq. 394,68. e uno spazio esterno di mq 8360 circa identificato al nuovo Catasto Urbano di Trapani al Foglio 25 - Particella 754 Categoria D/7 (di seguito denominato anche "Immobile") con attestato di prestazione energetica redatto dall'Ingegnere Paolo La Commare iscritto nell'elenco dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. 16017.
- **la ditta Letizia Salvatore** all'interno dell'Immobile dispone di spazi destinati a deposito e ad uffici che non utilizza per lo svolgimento della propria attività e che sono idonei per la destinazione produttiva e di servizi da parte di terzi;
- **La ditta OFFICINE XHILONE SRL** per lo svolgimento della propria attività artigiana di fabbri meccanici, costruzione e trasformazione di cassoni ribaltabili per automezzi necessita di spazio esterno e coperto con uffici e bagno, attrezzati indipendenti che intende affittare nella zona dove è ubicato l'Immobile e pertanto ha manifestato l'interesse ad affittare uno spazio uffici all'interno dell'Immobile stesso ovvero capannone della misura di mq 820,22 (A) e di mq 326,19 (B) di area esterna come da allegato "A";

ritenuto che le suddette premesse costituiscono parti integranti del presente contratto, le parti come sopra generalizzate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Il Sig. **Letizia Salvatore**, nella qualità spiegata in epigrafe, dichiara di concedere in locazione, come in effetti concede, alla società **OFFICINE XHILONE SRL** che dichiara di accettare, come in effetti accetta, nella qualità spiegata in epigrafe, il locale di mq 700 delimitato all'interno dell'Immobile (di seguito denominato anche "Locale"), con accesso dalla parte anteriore del capannone con 1 Ingressi, e 1 ingresso carrabile.

Per l'accesso al complesso, il Conduttore prende in consegna telecomandi e chiavi per i cancelli. Il Conduttore prende atto che il cancello per l'ingresso delle auto e dei mezzi è quello di destra.

Art. 2

La durata del rapporto è convenuta ed accettata in 6 (sei) anni più 6 (sei), a far data dal 17/12/2021, con scadenza del primo seiennio il 17/12/2027. Alla prima scadenza, il contratto è prorogato di diritto di altri sei anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile. Alla scadenza del periodo di proroga il locatore ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata o posta elettronica certificata (pec), da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Art. 3

Il canone annuo è convenuto in € 42.000,00 (quaerantaduemila/00) oltre l'IVA di legge, da pagarsi a rate mensili anticipate, ciascuna di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), oltre l'IVA di legge. Il Locatore emetterà regolare fattura all'inizio di ogni mese e la condizione di pagamento sarà a mezzo bonifico bancario su IBAN IT 14 X 08946 81890 000000804801 della Banca di Credito Cooperativo Don Rizzo e con scadenza 5 giorni data fattura.

Il locatore dichiara espressamente di optare per l'imponibilità ai fini IVA dei canoni di locazione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 1 n.8) del D.P.R. 633/1972 e successive modifiche e integrazioni.

Il conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, ha già versato l'importo di euro 14.851,00 (quattordicimilaottocentocinquantuno/00) e si impegna a versare al locatore ulteriori euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) a titolo di deposito cauzionale. Detta somma, in nessun caso imputabile in conto pigioni, e per esplicito accordo tra le parti, resa improduttiva di interessi legali, verrà trattenuta dal locatore fino al termine della locazione e verrà restituita al Conduttore all'effettiva dismissione del contratto, in assenza di danni arrecati all'immobile ed agli oggetti in essa contenuti e al ripristino di eventuali modifiche apportate, previa verifica da parte del Locatore dello stato dei locali affittati, degli oggetti contenuti e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, nonché dell'avvenuto saldo di ogni onere e/o tributo spettante sino ad allora al Conduttore.

Art. 4

Il canone di locazione come sopra convenuto verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente e così, in caso di tacito rinnovo, successivamente per periodi di invariabilità annuale.

Art. 5

Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione produrrà ipso iure la risoluzione del presente contratto. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed infine ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 6

Il Conduttore per tutta la durata del contratto ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi dodici da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno oppure tramite posta elettronica certificata (pec). Alla scadenza il Locale dovrà essere riconsegnato al Locatore, o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto, in buone condizioni manutentive, fatto salvo il deterioramento dovuto ad un uso normale. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna del Locale alla scadenza del contratto o del termine di preavviso del recesso, il Conduttore dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto.

Si allega (Allegato A) pianta che viene dalle parti sottoscritta, con d con le lettere "A" e "B" che contraddistinguono le aree oggetto della locazione. Il Conduttore dichiara che il Locale, nello stato in cui viene consegnato, è rispondente alle proprie esigenze. Si precisa che nessun mezzo dovrà sostare davanti il capannone, nè nella stradina adiacente al capannone, e dovrà essere utilizzata la parte di spazio indicato con la lettera B nella piantina allegata.

Art. 7

Sono altresì a carico del Conduttore la progettazione, l'installazione, la manutenzione e il rinnovo degli impianti necessari a rendere il locale idoneo alla propria attività come da regolamenti IRSAP; SUAP, VVFF o altri Enti. Come anche quelli di allarme/videosorveglianza ed eventuale rilevatori tipicamente ad esso abbinati.

Qualsiasi intervento inerente gli impianti dovrà comunque essere approvato per iscritto da entrambe le parti.



Art. 8

Il Conduttore provvederà ad eseguire tempestivamente, ed a sue spese, tutte le riparazioni ordinarie.

E' espressamente proibito al Conduttore di modificare le strutture portanti dell'immobile de quo o di compiere opere che possano pregiudicare la statica dello stesso.

Rimane espressamente convenuto che alla cessazione del rapporto di locazione, a qualsiasi titolo e/o causa, tutte le opere, le migliorie, le addizioni ed accessioni od altro apportato ed eseguito nell'immobile locato potranno essere asportate dal Conduttore oppure, ad insindacabile giudizio dello stesso, rilasciate a beneficio del Locatore, senza il diritto da parte del Conduttore di richiedere alcuna indennità e/o indennizzo neppure a titolo di indebito arricchimento.

In quest'ultima ipotesi il Conduttore viene esonerato dall'obbligo di ripristinare alla cessazione del rapporto l'immobile allo stato originario.

Art. 9

Al Conduttore non è consentito, se non dopo autorizzazione scritta del locatore, di utilizzare, internamente ed esternamente, gli spazi e gli immobili locati per posizionare su appositi paletti opportunamente installati a terra, insegne od altri segni distintivi di qualsiasi specie e/o natura al fine di realizzare qualsiasi forma, diretta o indiretta, di pubblicità o di contrassegno dell'attività commerciale senza che debba corrispondere al locatore alcun compenso. Non sarà consentito in alcun modo al Conduttore di praticare fori alle pareti del capannone per apporre insegne o altro mezzo distintivo, se non dietro richiesta al Locatore e relativa autorizzazione per iscritto da parte dello stesso.

Art. 10

Il Conduttore provvederà all'attivazione di tutte le utenze (luce, acqua, telefonia, etc.) ed al sostenimento dei relativi costi.

Art. 11

La consegna dell'immobile avverrà mediante sottoscrizione di apposito verbale di consegna immobile.

Art. 12

Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa con una primaria Compagnia di Assicurazione per la responsabilità civile e per tutti i danni eventualmente arrecati alla cosa locata per fatti propri o di terzi.

Art. 13

E' vietato al Conduttore di sublocare parzialmente o totalmente l'immobile in oggetto, con o senza corrispettivo e/o di cederlo a terzi a qualsiasi titolo. Il Conduttore utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata per iscritto dal Locatore.



Art. 14

Le spese di registrazione del presente contratto, nonché le spese per i bolli sono poste a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.

Art. 15

Tutti i patti e le condizioni contenuti nel presente contratto, ivi comprese le descrizioni e dichiarazioni in premessa che formano parte integrante del presente, debbono intendersi essenziali e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Questo contratto annulla qualsiasi altro accordo scritto o verbale tra le parti e contiene tutti gli accordi tra le parti. Nessun altro accordo, contratto o promessa non contenuta in questo scritto sarà valida tra le parti, eccetto ogni altro scritto, accordo o contratto che venga compilato in data futura e che venga riconosciuto in forma scritta tra le parti stesse.

Se una qualsiasi delle indicazioni qui contenute verrà ritenuta invalida da un organismo competente, tutto il resto del contratto dovrà, in ogni modo, continuare a rimanere attivo senza che questo porti ad invalidare l'intero contratto.

Art. 16

Qualunque modifica od integrazione al presente accordo non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

Art. 17

Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679, in materia di tutela dei dati personali, le parti dichiarano di essere informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti riconosciuti, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa le parti conferiscono il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Art. 18

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio presso la propria sede legale sita in Via Virgilio n. 91100 Trapani TP. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Trapani

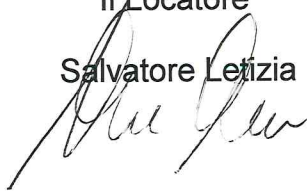
Art. 19

Per quanto non previsto dalla presente scrittura le parti si richiamano alle disposizioni di legge in materia ed in particolare alla legge 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.



Il Locatore

Salvatore Letizia



Il Conduttore

Officine Xhilone Srl

Il legale rappresentante



Il presente contratto si compone di numero 6 pagine, inclusa la presente, che letto e confermato si sottoscrive come segue: si approvano espressamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., tutti i punti della premessa e i successivi articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19.

Il Locatore

Salvatore Letizia



Il Conduttore

Officine Xhilone Srl

Il legale rappresentante



ALLEGATO A

