



## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno duemiladiciassette il mese di febbraio il giorno primo (13/02/2017) in Giulianova, le parti  
**DLBA SERVIZI SRL** con sede in Giulianova, via Cupa - Codice Fiscale e P. IVA n. 01692030677  
- nella persona dell'Amministratore Unico Sig. DI BATTISTA CLAUDIO, nata a [REDACTED] il  
[REDACTED] di seguito denominata anche "Parte  
Locatrice";

e  
**MICIONI ECOLOGIA SRLS** con sede in Alba Adriatica (TE), Via Gorizia 53 - Codice Fiscale e  
P. IVA 01848060677, nella persona del suo Rappresentante Legale Sig. Micioni Fabio, nato a  
[REDACTED] di seguito denominata anche "Parte  
Conduttrice"

### Che a tal titolo stabiliscono di locare:

porzione di edificio ad uso opificio artigianale, sito nel comune di Mosciano Sant'Angelo TE- zona  
artigianale c.da Ripoli - via Quasimodo, catastalmente individuato al foglio n.36 particella n.733  
Sub 2 Cat D1 Rendita Catastale € 2.914,00 e Sub 3 Cat D1 Rendita Catastale € 7.340,00 nello  
specifico le porzioni Immobiliari oggetto di Locazione sono meglio specificate nell'allegata  
planimetria ove con colorazione in rosso sono individuate.

Dette planimetrie debitamente sottoscritte dalle parti costituiscono parte integrante e  
sostanzialmente del presente contratto.

La locazione viene concessa per l'attività di Autodemolizione per tanto la parti precisano che lo  
svolgimento dell'attività predetta dovrà essere svolta nel rispetto di tutte le normative vigenti nulla  
escluse ed eccettuate. Per tanto il conduttore si obbliga in tal senso.

Nella Locazione sono compresi i diritti proporzionali dell'area scoperta catastalmente identificata al  
Foglio 36 Particella 33

**La locazione è regolata dalle seguenti condizioni:**

#### 1) DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione viene convenuta in anni sei (6), e cioè **dal giorno 13/02/2017 al giorno  
31/01/2023** e si rinnoverà tacitamente per uguale periodo, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo  
lettera raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di mesi sei (6).



## 2) RECESSO

La **Parte Conduttrice** non può recedere dal contratto in qualsiasi momento, salvo l'ipotesi in cui giustifichi il motivo di recesso anticipato con preavviso di mesi sei (6) da comunicare alla **Parte Locatrice** con lettera raccomandata A/R.

## 3) DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il prezzo della locazione è pattuito in € **31.200,00** (trentunomilaeduecento/00) annui, da corrispondere in dodici rate mensili anticipate aventi ciascuna l'importo di Euro € **2.600,00** (duemilaseicento/00) **Esente da Iva ai sensi dell'Art 10 del DPR 633/72**, entro il giorno dieci (10) di ciascun mese di durata della locazione, a partire dal **01/02/2017**, tramite bonifico bancario alle coordinate bancarie presenti in fattura.

Il pagamento della prima rata di locazione dovrà avvenire alla firma del presente contratto, unitamente al deposito cauzionale di cui all'articolo 9).

## 4) AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Le parti convengono che il canone di locazione sarà sottoposto annualmente agli aggiornamenti ISTAT in misura pari al 100% della variazione in aumento dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente e, comunque, nella misura massima prevista dalle vigenti e future norme in materia di locazione. L'aggiornamento decorrerà a partire dal secondo anno.

## 5) INADEMPIMENTO DELLA PARTE CONDUTTRICE

Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo e, pertanto, la **Parte Conduttrice** non potrà opporre eccezioni al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta, salvo l'esercizio separato delle proprie ragioni.

Le parti, ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge n. 392/78, pattuiscono che il mancato pagamento, anche di una sola rata di canone e delle spese accessorie, oltre 20 giorni dalla scadenza stabilita nel precedente articolo, costituisce inadempimento contrattuale.

Oltre a quanto previsto nel presente articolo, ai pagamenti effettuati oltre il giorno dieci di ciascun mese, sarà applicato un interesse per ritardato pagamento pari al 7% su base annua.



#### 6) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere destinato ad usi compatibili con l'attuale destinazione urbanistica, pertanto, la **Parte Conduttrice** si impegna ad utilizzare l'immobile esclusivamente ad uso artigianale/industriale, obbligandosi a non farne usi diversi o a cambiare la destinazione.

#### 7) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto alla **Parte conduttrice** di sublocazione o cessione, anche parziale, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso, dell'immobile locato, pena la risoluzione di diritto del presente contratto. Il silenzio o l'acquiescenza della **Parte Locatrice** al mutato uso pattuito, alla cessione o sublocazione, avranno esclusivo valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore della **Parte Conduttrice**.

#### 8) ONERI ACCESSORI

Sono a carico della **Parte conduttrice**, per tutta la durata della locazione, le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze, le spese per i servizi di energia elettrica, gas metano, acqua e fogna, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, da liquidarsi in separata sede, ove non corrisposte direttamente agli Enti erogatori a mezzo pagamento delle relative bollette, nonché le spese di manutenzione ordinaria.

Le spese di manutenzione straordinaria, o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio, sono a carico della **Parte Locatrice**.

#### 9) DEPOSITO CAUZIONALE

La **Parte Conduttrice** versa nelle mani della **Parte Locatrice**, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 7.800,00 (euro settemilaottocento./00) pari a n.3 mensilità, a garanzia dei danni eventualmente causati all'immobile. Tale deposito sarà restituito qualora non ricorrano gli estremi del suo utilizzo al termine della locazione.

#### 10) APPENDICE FISCALE

Il presente contratto non è soggetto I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, numero 8) del D.P.R. 633/72.

#### 11) ESAME DELL'IMMOBILE





La **Parte Conduttrice** dichiara di aver ispezionato l'immobile nello stato in cui si trova e di averlo trovato in perfetto stato di manutenzione e pulizia, esente da difetti o altri vizi.

La **Parte Conduttrice** si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, nel qual caso si attuerà la ritenzione del deposito cauzionale.

Eventuali lavori compiuti dalla **Parte Conduttrice** sulla porzione di immobile e/o di terreno oggetto della locazione, al termine della stessa, rimarranno sull'immobile e non dovranno essere rimborsati dalla **Parte Locatrice**.

#### **12) RISOLUZIONE**

L'inadempienza ai patti contenuti nel presente contratto, produrrà la sua risoluzione ipso iure.

#### **13) ONERI DI REGISTRAZIONE**

Sono a carico della **Parte Conduttrice** l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro, secondo le norme di legge, nella misura del 50%. La registrazione annuale del contratto verrà effettuata a cura della **Parte Conduttrice**, alla quale pertanto faranno carico le consequenziali sanzioni per l'omesso o ritardato compimento delle relative formalità.

#### **14) ELEZIONE DOMICILIO**

Ai fini del presente contratto e della notifica degli atti giudiziari ed esecutivi, Il Sig. Micioni Fabio dichiara di avere il proprio domicilio in Mosciano Sant'Angelo in Via Santi Sette Fratelli n.10.

#### **15) MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

Le parti dichiarano che, letta e confermata, viene sottoscritta per integrale accettazione in

#### **16) ASSICURAZIONE**

Il conduttore si obbliga a stipulare contratto di Assicurazione con Primaria Compagnia a Garanzia Incendio e Scoppio (rischio locativo compreso ricordo dei terzi) entro 30 gg dalla data della stipula del presente contratto.

Giulianova, li 13 Febbraio 2017

**LA PARTE LOCATRICE**

DI BATTISTA CLAUDIO

*CLAUDIO BATTISTA*

**LA PARTE CONDUTTRICE**

MICIONI FABIO

*FABIO MICIONI*



AGENZIA DELLE ENTRATE  
Direzione Provinciale di Teramo  
Ufficio Territoriale di L'Aquila

Il presente atto è stato qui registrato il 15/02/17

Al n. 325 serie 3T

Veramento di € 624,00 effettuato il 15/02/17



Il Direttore Provinciale

Mario Ricci

Roberto

• firma in delega del Direttore Prov.le Mario Ricci,



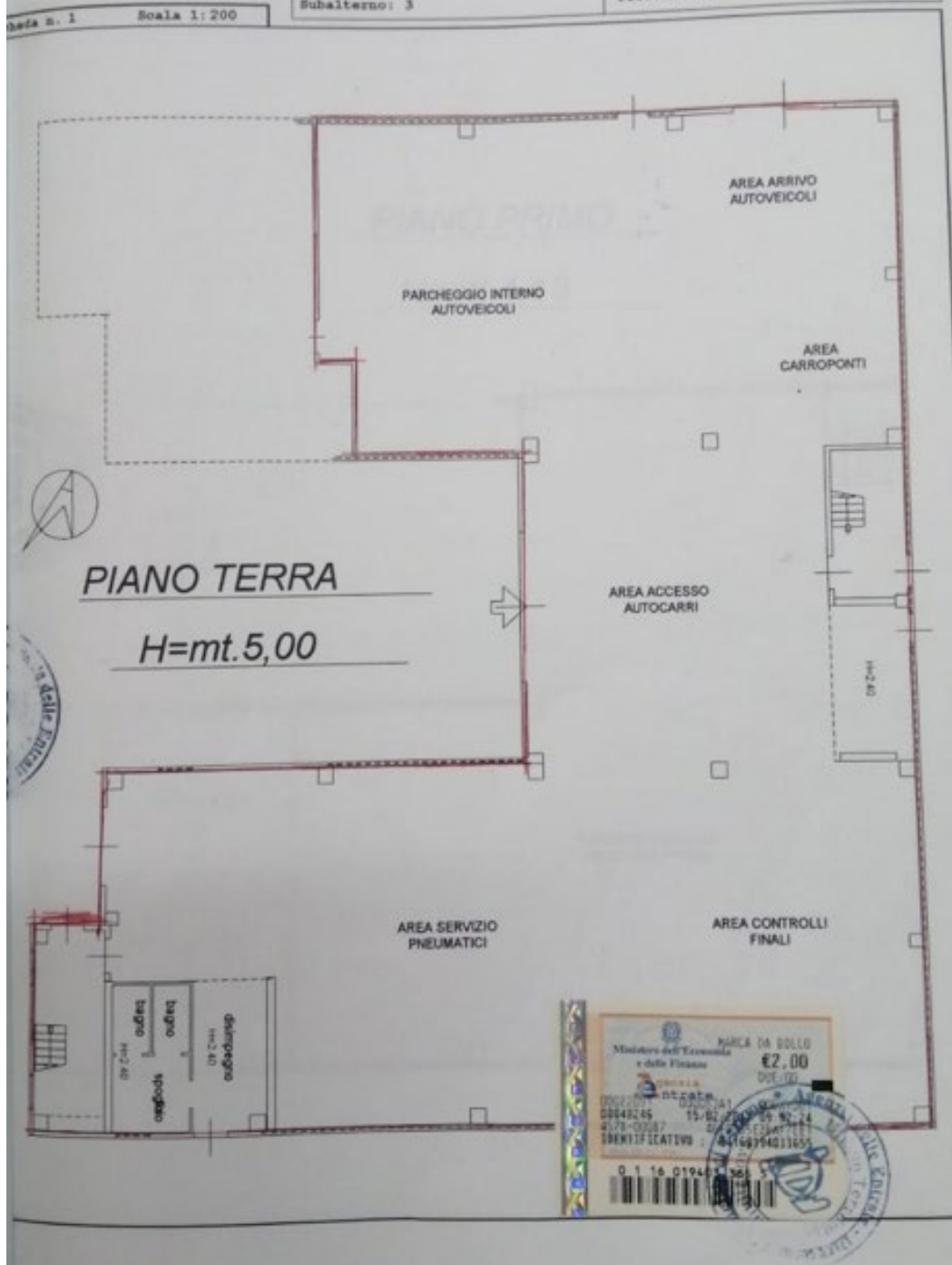
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Teramo

Dichiarazione protocollo n° TE0113267 del 06/04/2007  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Mosciano Sant'angelo  
 Zona Artigianale Ripoli civ. SN

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 36  
 Particella: 733  
 Subalterno: 3

Compilata da:  
 Cerasi Giuseppina  
 Iscritta all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Teramo N. 269

Scala n. 1 Scala 1:200



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Teramo

Dichiarazione protocollo n. TE0113267 del 06/04/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mosciano Sant'angelo  
Sona Artigianale Ripoli

civ. 88

Identificativi Catastali:  
Sesione:  
Foglio: 36  
Particella: 733  
Subalterno: 3

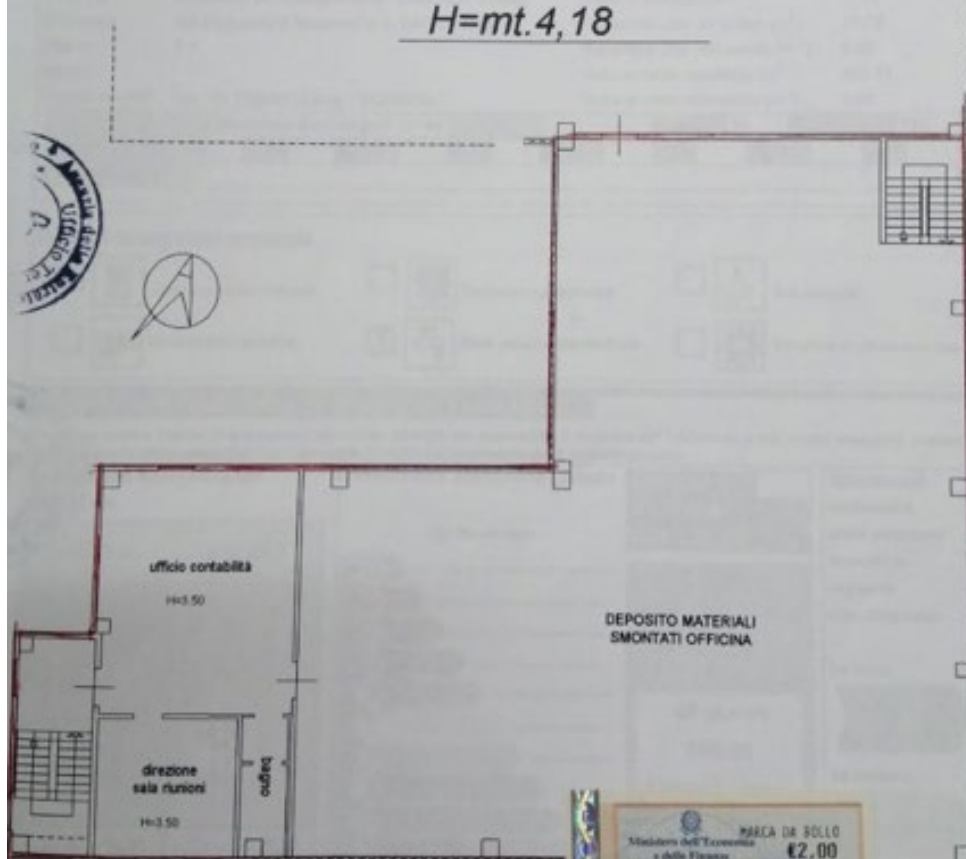
Compilata da:  
Cerasi Giuseppina  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Teramo

N. 269

bede n. 3 Scala 1:200

## PIANO PRIMO

H=mt.4,18



MACRA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
€2,00

Stampa  
N. 269  
00040047  
4578-00007  
IDENTIFICATIVO  
01/6011402000

0 1 16 015 3 364