

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA:

PHITOGEN HOLDING S.P.A. (C.F./P.Iva 08071601002), con sede in (63074)

San Benedetto del Tronto (AP), alla Via Luigi Luciani n.43, in persona del suo amministratore e legale rappresentante pro tempore, Sig. Gabrielli Giovanni (c.f.

GBRGNN49B051912Z), in prosieguo denominata "parte locatrice";

E

ELLA S.R.L.S. (C.F./P.Iva 02233500442) con sede in (63074) San Benedetto del

Tronto (AP), alla Via Val Tiberina n.140, in persona del suo legale rappresentante

pro tempore, Sig. Falgiani Flavio (c.f. FLGFLV88A04A462W), in prosieguo

denominata "parte conduttrice";

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

Articolo 1: Oggetto

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile di sua proprietà sito in (63074) San Benedetto del Tronto (AP), alla Via Pontida n.27/29, piano terra. L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto al foglio n. 30, particella n. 25 sub. 3.

Articolo 2: Destinazione d'uso

La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di discoteca, sala da ballo - night. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

Articolo 3: Divieto di sublocazione e cessione del contratto

Salvo diversa autorizzazione scritta della parte locatrice, la parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la

Falgiani Flavio
Gabrielli Giovanni

risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 4: Durata – Recesso anticipato - Penale

La locazione ha la durata di **6 (sei) anni**, con inizio dal **01.06.2015** e termine al **31.05.2021**. In caso di mancata disdetta inviata dalla locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno **12 (dodici) mesi** prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. La parte conduttrice ha la facoltà di recesso anticipato dal presente contratto di locazione con preavviso di almeno **6 (sei) mesi**. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla locatrice o alla persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 19 (diciannove) - dovrà pagare alla locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad un'ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad **1/60 (un sessantesimo)** del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Articolo 5: Canone

Il corrispettivo annuo della locazione è stabilito in **€ 24.000,00 (Euro Ventiquattromila/00) più IVA**, da pagarsi in rate mensili anticipate di **€ 2.000,00 (Euro Duemila/00) più IVA** entro il giorno **10 (dieci)** di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario al seguente codice IBAN **IT30E0574824443000000021585** riferito al conto corrente bancario acceso presso la Banca dell'Adriatico S.p.A., filiale di Porto D'Ascoli, ed intestato alla Phitogen Holding S.p.A.. Il canone così corrisposto sarà aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, in

relazione all'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice.

affiliato
Adriano Quaroni

Articolo 6: Deposito cauzionale

La parte conduttrice in occasione della sottoscrizione del presente contratto corrisponderà alla parte locatrice, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 2.000,00 (Euro Duemila/00) oltre Iva, pari a una mensilità del canone di locazione, che verrà restituito al conduttore al termine della locazione, senza interessi.

Articolo 7: Assicurazione

La parte conduttrice si impegna a sottoscrivere una polizza assicurativa furto/incendio/responsabilità civile/atti vandalici ed eventi atmosferici in favore della parte locatrice.

Articolo 8: Utenze e Oneri condominiali – Risoluzione espressa

Sono a carico della parte conduttrice, che, sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, acqua, luce, gas etc. nonché tutte le spese condominiali ordinarie: quest'ultime dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice all'amministrazione del condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre 5

(cinque) giorni dal ricevimento della relativa richiesta. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa e in danno di essa, con le conseguenze previste dall'art. 19 (diciannove).

Articolo 9: Clausola ex art. 1462 c.c.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle proprie ragioni.

Articolo 10: Morosità e Clausola risolutiva espressa

Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la conduttrice in mora. Tale mancato pagamento costituirà inadempienza grave e, laddove i canoni di locazione scaduti e non pagati ammontino ad almeno 2 (due) mensilità, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile.

Articolo 11: Manutenzione ordinaria e straordinaria

La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice o a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare

limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Articolo 12: Stato dell'immobile

La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità e/o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

Articolo 13: Migliorie e addizioni

Resta convenuto che la conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto di tutte le previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, alla cessazione del presente contratto, per qualsiasi causa essa si verifichi, resteranno acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Articolo 14: Attestazione di prestazione energetica (APE)

La parte conduttrice, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara formalmente di aver ricevuto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) nonché tutte le informazioni e i documenti necessari a comprendere le prestazioni energetiche dell'immobile oggetto del presente contratto di locazione.

Handwritten signature and date:
Fugate 11/11/2011
Codice 11/11/2011

Articolo 15: Custodia dell'immobile

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato e il buon uso.

Articolo 16: Esonero di responsabilità

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

Articolo 17: Ispezione dei luoghi locati

Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Articolo 18: Fallimento della conduttrice

Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto di locazione si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

Articolo 19: Risoluzione per colpa della conduttrice - Penale

Nel caso in cui il presente contratto di locazione dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto

ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e, comunque, conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

Articolo 20: Imputazione dei pagamenti

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

Articolo 21: Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata al presente contratto di 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 nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non lo detenga, elegge domicilio presso la propria sede legale.

Articolo 22: Oneri di registro

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

Articolo 23: Unicità e inscindibilità delle clausole

Tutte le clausole del presente contratto di locazione hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle predette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Articolo 24: Emendamenti – Modifiche

Qualunque modifica al presente contratto di locazione dovrà essere provata solo per atto scritto.

offici
spazi
Chabrier

Articolo 25: Foro competente

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello ove è ubicato l'immobile concesso in locazione.

Articolo 26: Norme di riferimento

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Articolo 27: Privacy

Ai sensi di quanto disposto dal Decreto Legislativo 30 Giugno 2003 n.196 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata 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, la ragione sociale e la sede del titolare del trattamento e del responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti in cui il consenso sia richiesto dalla legge.

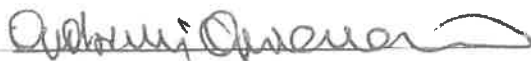
Redatto, confermato e sottoscritto in San Benedetto del Tronto il

PHITOGEN HOLDING S.P.A.

ELLA S.R.L.S.

Gabrielli Giovanni n.q.

Falgiani Flavio n.q.



La parte conduttrice, previa attenta rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., i seguenti articoli del presente contratto: 3 (divieto di

sublocazione e cessione del contratto); 4 (durata - recesso anticipato - penale); 5 (canone); 6 (deposito cauzionale); 7 (assicurazione); 8 (utenze e oneri condominiali - risoluzione espressa); 9 (clausola ex art. 1462 c.c.); 10 (morosità e clausola risolutiva espressa); 11 (manutenzione ordinaria e straordinaria); 12 (stato dell'immobile); 13 (migliorie e addizioni); 15 (custodia dell'immobile); 16 (esonero di responsabilità); 17 (ispezione dei luoghi locati); 18 (fallimento della conduttrice); 19 (risoluzione per colpa della conduttrice - penale); 20 (imputazione pagamenti); 21 (elezione domicilio); 23 (unicità e inscindibilità delle clausole); 24 (emendamenti - modifiche); 25 (foro competente).

Redatto, confermato e sottoscritto in San Benedetto del Tronto, il

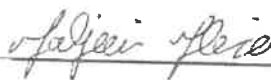
PHITOGEN HOLDING S.P.A.

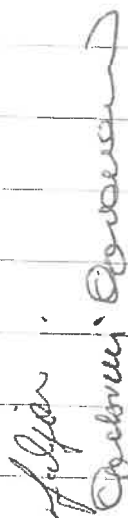
ELLA S.R.L.S.

Gabrielli Giovanni n.q.

Falgiani Flavio n.q.







AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Codice Identificativo del contratto TQP15TC01444000II

In data 18/06/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15061815384930433 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 08071601002 e trasmessa da
VIGNOLI LUCA

Il contratto e' stato registrato il 18/06/2015 al n. 001444-serie 3T
e codice identificativo TQP15TC01444000II.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : PHITOGENELLA
Durata dal 01/06/2015 al 31/05/2021 Data di stipula 01/06/2015
Importo del canone 24.000,00 n.pagine 9 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
__N.__CODICE FISCALE__RUOLO__N.__CODICE FISCALE__RUOLO
001_08071601002 __A__001_02233500442 __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 240,00 Imposta di bollo 48,60

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 9103,50
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO Prov. AP
VIA PONTIDA 27/29

Li, 18/06/2015

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 15061815384930433
NOME DEL FILE : RLII2000000001127441
TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	08071601002	-----

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 18/06/2015 alle ore 15:38 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 15061815384930433 il file
RLI12000000001127441

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : VGNLCU66C16A271W
cognome e nome : VIGNOLI LUCA

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 288,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 18/06/2015

