

SERVIZI PER MODICA S.r.l. a Socio Unico
21 NOV. 2016
MIRL. N° 2842

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Azienda Agricola Zootecnica F.lli Cannizzaro s.n.c., di seguito per brevità "Locatrice", con sede in Modica (RG) in via S. Marco Mista n. 2 codice fiscale e partita iva n. 00243080884 in persona degli unici soci e legali rappresentanti signori **Roberto CANNIZZARO**, nato a Modica (RG) il 12 gennaio 1957, codice fiscale CNNRRT57A12F258N e **Giuseppe CANNIZZARO**, nato a Modica il 18 marzo 1955, codice fiscale CNNGPP55C18F258J, tutti domiciliati per la carica presso la sede sociale della Società

E

Servizi Per Modica S.r.l. di seguito per brevità "Conduttrice", società interamente partecipata dal Comune di Modica, con sede in Modica (RG) in Piazza Principe di Napoli, 17, codice fiscale e partita iva 01287240889, nella persona del suo rappresentante legale pro-tempore nonché amministratore unico della società dott. Antonio Guastella nato il 01.08.1971.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

\*\*\*

### 1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, l'immobile in sito in Modica (RG) in C.da S. Filippo snc censito al catasto edilizio urbano al foglio 141, particella 824 subalterno 1 così composto:

- Superficie coperta di complessivi metri quadrati 784,83;
- spazio esterno recintato della superficie complessiva di metri quadrati 2.175,00

### 2) DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 1° Gennaio 2016 fino al 31 Dicembre 2021.

Il contratto di locazione si intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui la Locatrice non comunichi alla Conduttrice disdetta del contratto.

### 3) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione è convenuto in euro Euro 22.441,78 annui (ventiduemilaquattrocentoquarantuno/78) da pagarsi in due rate posticipate, entro il 30° giorno successivo di ciascun semestre (31 luglio 2016 e 31 gennaio 2016), di Euro 11.220,89 (undicimiladuecentoventi/89) oltre iva.

Detti versamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul conto corrente il cui codice IBAN è IT 39 Y 08713 84480 000000414214 intrattenuto presso l'istituto bancario Banca di Credito Cooperativo di Pachino ed intestato all' Azienda Agricola Zootecnica F.lli Cannizzaro s.n.c.

Per ciascuno dei successivi anni di locazione il canone di euro Euro 22.441,78 (ventiduemilaquattrocentoquarantuno/78) oltre Iva di legge sarà automaticamente aggiornato, anno per anno, con applicazione della variazione ISTAT, nella misura e con le modalità previste dall' art 32 legge 392/78.

### 4) ONERI ACCESSORI E SERVIZI

Sono convenute a carico della Conduttrice tutti gli oneri per i servizi accessori (luce, acqua, fognatura, conduzione riscaldamento, custodia e guardiana, pulizia, spazzatura, manutenzione verde ed area nuda, tasse comunali e provinciali) così come, avendone uso esclusivo, la manutenzione ordinaria degli enti locati e correlativi impianti tutti.

In base al preventivo le spese annuali sono quantificate in Euro 3.700,00 (tremilasettecento/00) salvo conguaglio documentato da pagarsi alla scadenza dei canoni di locazione.

### 5) CONSEGNA DEGLI ENTI LOCATI

La Condutrice dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto alle sue esigenze. L'immobile sarà consegnato e quindi accettato dalla condutrice nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

#### **6) MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E INNOVAZIONI**

E' vietato alla Condutrice, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, di eseguire opere nei locali e negli impianti; qualsiasi modifica addizione e\o innovazione autorizzata, resterà al termine della locazione, acquisita alla proprietà senza che la condutrice possa far luogo a richieste di indennizzi, rimborsi o altro, rinunciandosi sin d'ora dalla condutrice ad invocare i disposti di cui agli art. 1592 e 1593 c.c. Ogni opera autorizzata dovrà essere eseguita dalla Condutrice a sua cura e spese e sotto la sua completa responsabilità, così come a sua cura e oneri saranno la richiesta e l'ottenimento di quelle licenze e\o concessioni delle autorità Amministrative eventualmente occorrenti per l'esecuzione delle opere, restando inteso che la condutrice terrà manlevata ed indenne la locatrice per qualsiasi conseguenza dovesse derivare dalla mancata richiesta di autorizzazioni di cui sopra, rendendosi pertanto garante nei confronti della locatrice stessa anche per quanto riguarda il pagamento di multe, tasse, penali ed esborsi di qualsiasi genere.

Sempre e comunque rimarrà ferma la facoltà per la locatrice di pretendere al cessare della locazione la riconsegna di tutto quanto locato nel pristino stato.

#### **7) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto di sublocare o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata.

L'inosservanza del presente patto determina ipso iure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **8) ESONERO DA RESPONSABILITA'**

La Condutrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivarle da atto doloso o colposo dei dipendenti della Condutrice e da terzi in genere.

## 9) TARGHE ED INSEGNE

L'applicazione di targhe ed insegne, dovrà ottenere la preventiva approvazione da parte degli organi competenti per legge.

La Locatrice non potrà richiedere alla Condittrice un canone suppletivo annuo per l'applicazione di qualsiasi targa e/o insegna apposta dalla conduttrice sull'ente locato.

## 10) COMUNICAZIONI E NOTIFICAZIONI

Ogni comunicazione e notificazione relativa al presente contratto dovrà essere effettuata per lettera raccomandata ai seguenti domicili:

- per Azienda Agricola Zootechnica F.lli Cannizzaro s.n.c in Modica (RG) in via S. Marco Mista n. 2
- per Servizi Per Modica S.r.l, Modica (RG) in Piazza Principe di Napoli,

## 11) RECESSO ANTICIPATO DEL CONTRATTO

La Locatrice concede alla conduttrice la facoltà di recedere in via anticipata dal contratto in essere, previo invio di lettera raccomandata alla locatrice da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima.

## 12) DEPOSITO CAUZIONALE

La Locatrice rinuncia al deposito cauzionale della Condittrice

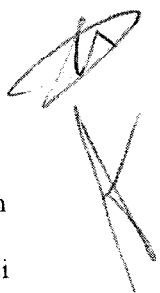
## 13) REGISTRAZIONE

Le spese della eventuale registrazione sarà a carico della Condittrice e della Locatrice in parti uguali.

## 14) MODIFICHE

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere formulata e provata per atto scritto firmato dai due contraenti.

## 15) CONTROVERSIE



Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto, o comunque ad esso relativa, è competente in via esclusiva il Foro di Ragusa.

Modica, 25 ottobre 2016

LA LOCATRICE

Azienda Agricola Zootecnica F.Ili

Cannizzaro s.n.c.  
AZIENDA AGRICOLA  
F.lli CANNIZZARO snc  
Via S. Marco Modica 2  
97015 MODICA (RG)

LA CONDUTTRICE

Servizi Per Modica S.r.l.  
SERVIZI PER MODICA S.r.l.  
L'Amministratore Unico  
Dott. Antonio Guastella

A norma degli articoli 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto con particolare riguardo ai punti 1 (OGGETTO DELLA LOCAZIONE), 2 (DURATA DELLA LOCAZIONE) 3 (CANONE DI LOCAZIONE), 4 (ONERI ACCESSORI E SERVIZI), 5 (CONSEGNA DEGLI ENTI LOCATI), 6 (MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E INNOVAZIONI), 7 (DIVIETO DI SUBLOCAZIONE), 8 (ESONERO DA RESPONSABILITA'), 9 (TARGHE ED INSEGNE), 10 (COMUNICAZIONI E NOTIFICAZIONI), 11 (RECESSO ANTICIPATO DEL CONTRATTO), 12 (DEPOSITO CAUZIONALE), 13 (REGISTRAZIONE), 14 (MODIFICHE), 15 (CONTROVERSIE) dichiarano espressamente di approvarle rigettando sin d'ora ogni reciproca eccezione.

Modica, 25 ottobre 2016

LA LOCATRICE

Azienda Agricola Zootecnica F.Ili

Cannizzaro s.n.c.

AZIENDA AGRICOLA  
F.lli CANNIZZARO snc  
Via S. Marco Modica 2  
97015 MODICA (RG)

LA CONDUTTRICE

Servizi Per Modica S.r.l.  
SERVIZI PER MODICA S.r.l.  
L'Amministratore Unico  
Dott. Antonio Guastella

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di MODICA  
Codice Identificativo del contratto TX316T002204000QH

In data 24/11/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 16112415264567637 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da 00243080884 e trasmessa da  
ALECCTI CARMELO

Il contratto e' stato registrato il 24/11/2016 al n. 002204-serie 3T  
e codice identificativo TX316T002204000QH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : CANNIZSPM  
Durata dal 01/01/2016 al 31/12/2021 Data di stipula 25/10/2016  
Importo del canone 22.441,78 n.pagine 5 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\_00243080884 \_\_A\_\_001\_01287240889 \_\_B\_\_  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 224,00 Imposta di bollo 32,00  
Sanzioni registro 33,60 Sanzioni bollo 0,00  
Interessi 0,36

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. D7 Rendita cat. 4946,00  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di MODICA Prov. RG  
CONTRADA SAN FILIPPO SNC

Li, 25/11/2016

## Segreteria

---

**Da:** fllicannizzarosnc@pec.it  
**Inviato:** lunedì 28 novembre 2016 11:48  
**A:** servizipermocidasrl@cgn.legalmail.it  
**Oggetto:** contratto locazione + ricevuta registrazione  
**Allegati:** Contratto di locazione firmato.pdf; Ricevuta registrazione.pdf

Buongiorno.  
con la presente alleghiamo contratto di locazione firmato e ricevuta di registrazione.

La fattura in allegato e' da intendersi come fattura cartacea, anche se recapitata in forma elettronica, come chiarito dal Decreto Legge DL n. 52 del 20 febbraio 2004 del Ministero dell'Economia e delle finanze attuazione della direttiva 2001/115/CE.

Tale fattura dovra' essere quindi stampata e conservata in forma cartacea come da prassi comune.

Cordialmente

Ufficio Fatturazione



Azienda Agr. Zoot. F.lli Cannizzaro snc  
Via S.Marco Mista n.2  
97015 Modica (RG)  
Tel. 0932-947642  
Fax.0932-945800  
[fllicannizzarosnc@virgilio.it](mailto:fllicannizzarosnc@virgilio.it)