



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERC

- il Sig. Mugliarisi Riccardo, nato a Albenga, (SV), il 19 gennaio 1977, con domicilio in Pietra Ligure, (SV), alla Via Padre Gaetano Alberti, n. 139/4 - codice fiscale MGL RCR 77A19 A145 B, il quale dichiara di intervenire al presente contratto non in proprio ma quale Legale Rappresentante della società a responsabilità limitata denominata: NEXT GEN S.r.l con sede in Riccione, (RN), al Viale F. Guerrazzi, n. 14 - codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna - Forlì - Cesena e Rimini 10247240962, numero REA: RN - 411112, che nel prosieguo del presente contratto verrà nominata altresì per brevità concedente,

e

- il Sig. Rondina Alberto, nato a Cesena, (FC), il 14 novembre 1989, con domicilio in Riccione, (RN), al Viale F. Guerrazzi, n. 14 - codice fiscale RND LRT 89614 C573 P, il quale dichiara di intervenire al presente contratto non in proprio ma quale Legale Rappresentante della società a responsabilità limitata denominata: PROKITE ALBY RONDINA S.r.l con sede in Riccione, (RN), al Viale F. Guerrazzi, n. 14 - codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio della Romagna - Forlì - Cesena e Rimini 04253540407, numero REA: RN - 332594, che nel prosieguo del presente contratto verrà nominata altresì per brevità conduttore

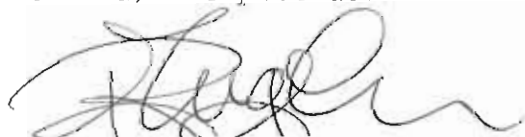
PREMESSO CHE

- a) La concedente è proprietaria delle seguenti unità immobiliari tutte censite al Catasto Fabbricati del comune di Marsala, (TP), in zona censuaria 2, in contrada Birgi Vecchi piano T-1 e più specificamente:

Alberto Rondina

- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 2
Categoria A/7, classe 5, vani 7,5 - mq 139, escluse aree scoperte mq 128 - rendita catastale € 639,12;
 - Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 3
Categoria A/7, classe 5, vani 6 - mq 116, escluse aree scoperte mq 108 - rendita catastale € 511,29;
 - Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 4
Categoria A/7, classe 5, vani 6,5 - mq 118, escluse aree scoperte mq 108 - rendita catastale € 553,90;
 - Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 18
Categoria A/7, classe 5, vani 7 - mq 120, escluse aree scoperte mq 112 - rendita catastale € 596,51;
 - Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 19
Categoria A/7, classe 5, vani 6,5 - mq 120, escluse aree scoperte mq 112 - rendita catastale € 553,90;
 - Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 20
Categoria A/7, classe 5, vani 6,5 - mq 115, escluse aree scoperte mq 107 - rendita catastale € 553,90;
 - Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 21
Categoria A/7, classe 5, vani 6,5 - mq 113, escluse aree scoperte mq 105 - rendita catastale € 553,90;
 - Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 22
Categoria A/7, classe 5, vani 7,5 - mq 117, escluse aree scoperte mq 107 - rendita catastale € 639,12;
- b) Tutte le unità immobiliari sopra descritte sono complete di arredi come da separato elenco che le parti non allegano al presente contratto;
- c) È intenzione della concedente concedere al conduttore, che accetta, le unità abitative descritte alla lettera a) che precede.

Alberto Raulino



Tutto ciò premesso e costituendo la narrativa in premessa parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione,

SI CONVIENE

quanto di seguito determinato,

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

La concedente concede in locazione al conduttore che accetta le seguenti unità immobiliari:

- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 2
Categoria A/7, classe 5, vani 7,5 - mq 139, escluse aree scoperte mq 128 - rendita catastale € 639,12;
- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 3
Categoria A/7, classe 5, vani 6 - mq 116, escluse aree scoperte mq 108 - rendita catastale € 511,29;
- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 4
Categoria A/7, classe 5, vani 6,5 - mq 118, escluse aree scoperte mq 108 - rendita catastale € 553,90;
- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 18
Categoria A/7, classe 5, vani 7 - mq 120, escluse aree scoperte mq 112 - rendita catastale € 596,51;
- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 19
Categoria A/7, classe 5, vani 6,5 - mq 120, escluse aree scoperte mq 112 - rendita catastale € 553,90;
- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 20
Categoria A/7, classe 5, vani 6,5 - mq 115, escluse aree scoperte mq 107 - rendita catastale € 553,90;

Alberto Ranciani

A stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the landlord or a representative, located at the bottom right of the document.

- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 21 Categoria A/7, classe 5, vani 6,5 - mq 113, escluse aree scoperte mq 105 - rendita catastale € 553,90;
- Unità abitativa identificata al Foglio 8, Particella 637, sub. 22 Categoria A/7, classe 5, vani 7,5 - mq 117, escluse aree scoperte mq 107 - rendita catastale € 639,12.

Si precisa che le unità immobiliari qui concesse in locazione sono tutte complete di arredo in ogni loro parte. Viene altresì concesso al conduttore l'uso delle parti comuni antistanti e pertinenziali le singole unità immobiliari. Il tutto come meglio evidenziato dalla planimetria che debitamente sottoscritta dalle parti, si allega al presente contratto formandone parte integrante, **(Allegato A)**.

2) USO DESTINAZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto del presente contratto vengono concesse in locazione unicamente ed esclusivamente per l'attività di casa vacanze. Tale destinazione non potrà essere mutata dal conduttore senza il preventivo assenso scritto della concedente. Eventuali oneri e/o sanzioni relativi ad una diversa destinazione e/o utilizzazione delle unità immobiliari qui locate saranno a carico del conduttore.

3) DURATA DEL CONTRATTO

La durata del presente contratto viene stabilita in anni 8, (otto), a decorrere dal 01 GENNAIO 2021 con scadenza il 31 DICEMBRE 2028. A tale scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori 6 (sei) anni

Abelo Roudini

[Signature]

salvo quanto previsto dall'Art. 28 della L. 392/78 e qualora la concedente non eserciti il diniego al rinnovo per uno dei motivi di cui all'Art. 29 della L. 392/78 con le modalità e i termini ivi previsti. Il conduttore potrà recedere dal presente contratto in qualsiasi momento dandone comunicazione scritta alla concedente con un preavviso di mesi 6, (sei), mediante PEC ai sensi dell'Art. 27, lett. c/7 della L. 392/78.

4) CANONE

Il canone di locazione viene pattuito in euro 54.545,45 (cinquantaquattromilacinquecentoquarantacinque/45) in ragione d'anno, per gli anni 2021, 2022, 2023 e 2024 e di € 72.727,27, (settantaduemilasettecentoventisette/27), per gli anni 2025, 2026, 2027 e 2028 oltre imposta sul valore aggiunto prevista per legge. Il pagamento dovrà essere effettuato dal conduttore alla locatrice con bonifico bancario sul c/c intestato a quest'ultima presso la Banca Intesa San Paolo - Filiale di Marsala V. Dante IBAN: IT36 E030 6925 9101 0000 0004 722 entro il 31 dicembre di ogni anno. Il canone di locazione non sarà assoggettato ad adeguamento ISTAT per espressa decisione concorde delle parti.

5) ONERI ACCESSORI MANUTENZIONI E RIPARAZIONI

Tutte le spese che si riferiscono al godimento delle unità immobiliari oggetto del contratto sono a carico del conduttore e precisamente a mero titolo esemplificativo: energia elettrica, acqua, gas, tasse comunali, spese condominiali, ecc. e inerenti a qualunque servizio relativo allo svolgimento dell'attività del

Alberto Raulino

Regina

conduttore medesimo all'interno delle unità immobiliari. Il conduttore dovrà provvedere a proprie spese all'intestazione dei contratti relativi alle utenze. Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria, nonché le spese per gli adeguamenti degli impianti ed eventuali normative sopravvenienti e/o legate a specifiche esigenze del conduttore. Inoltre saranno a carico del conduttore tutte le imposte e/o tasse, contributi, consumi ed altro inerenti all'esercizio dell'attività del conduttore. Si intendono a carico della locatrice le spese di manutenzione straordinaria.

6) CLAUSOLA LIMITATIVA DELLA PROPONIBILITA' DI ECCEZIONI

Il conduttore non potrà fare valere alcuna azione o eccezione se non avere eseguito il regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori nei termini previsti ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1462 Codice Civile.

7) STATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI LOCATE

Il conduttore dichiara espressamente, non per mera clausola di stile, ma a seguito di specifico sopralluogo, di avere esaminato le unità abitative locate e di averle trovate idonee al proprio uso e di accettarle nello stato di fatto in cui si trovano. Allo stesso tempo il concedente dichiara che l'impiantistica presente nelle unità immobiliari locate risponde ai dettami ed alle prescrizioni delle normative vigenti.

Abello Randino

A stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Randino'.

8) MIGLIORIE, INNOVAZIONI, ADDIZIONI

Tutte le opere di addizione, innovazione, modifica e migliorie che il conduttore effettuerà sugli impianti e sulle strutture murarie, ad eccezione di quelle imposte da variazioni nelle norme di legge, dovranno essere espressamente autorizzate per iscritto dal concedente il quale al termine del rapporto contrattuale avrà facoltà di trattenere le opere eseguite senza corrispondere indennizzi e/o rimborsi o di chiederne la rimozione e la rimessa in pristino a spese del conduttore limitatamente alle opere realizzate con la semplice tolleranza del concedente.

9) SUBLOCAZIONE E CESSIONE DI CONTRATTO

Al conduttore è fatto divieto di sublocare, concedere in comodato, o comunque conferire ad altri, in tutto o in parte, le unità immobiliari locate o di cedere o trasferire il contratto senza la preventiva autorizzazione scritta del concedente fatto salvo comunque quanto previsto dall'Art. 36 della L. 392/1978.

10) ESONERO DEL CONCEDENTE DA RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni di altri conduttori o proprietari del complesso immobiliare in cui allocate le unità abitative locate. Il concedente è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzioni dei pubblici servizi per cause non dipendenti dalla sua volontà.

Alberto Rancilio



11) ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti dichiarano di eleggere domicilio ognuno presso la propria sede indicata nel contratto medesimo.

12) NORME DI COMPORTAMENTO

Il conduttore si impegna a rispettare ogni norma di legge per quanto attiene all'uso delle unità immobiliari locate, evitando di produrre disturbo alle unità adiacenti ed impegnandosi a rispettare e a fare rispettare le regole di buon rapporto e rispetto del vicinato.

13) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Determineranno la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 1456 del Codice Civile:

- Il mancato pagamento del canone di locazione alle scadenze pattuite nel presente contratto,
- Il mancato rispetto da parte del conduttore di quanto previsto ai punti: 2 e 8.

14) SPESE DI REDAZIONE E DI REGISTRAZIONE

Le spese di redazione, di registrazione del presente contratto, nonché le spese di bollo e di registrazione successive saranno a carico del conduttore.

Alberto Raulino



15) PRIVACY



Con la sottoscrizione del presente contratto le parti ad ogni effetto di legge ed in particolare agli effetti del D.Lgs 30/06/2003 n. 196 si impegnano a prestare reciprocamente a prestare libero, informato ed incondizionato consenso al trattamento ed alla comunicazione dei propri dati con le modalità e le finalità previste agli organi competenti in materia di locazioni.

Letto, confermato e sottoscritto in ----- il-----

NEXT GEN S.r.l.

NEXT GEN S.R.L.
P.IVA 10247240962
C.U. MSUXCR1

[Firma]
PRO KITE S.r.l.

P.IVA 04253540407

C.U. RWB54P8

APPROVAZIONE IN FORMA SPECIFICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1341 c.c. le parti approvano specificamente i punti:

1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15

NEXT GEN S.r.l.

NEXT GEN S.R.L.
P.IVA 10247240962
C.U. MSUXCR1

[Firma]
PRO KITE S.r.l.

PROKITE ALBY RONDINA S.R.L.

P.IVA 04253540407

C.U. RWB54P8

[Firma]



Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rimini (TG3)

il 3 MAG. 2022 di 3560 serie IV

e riscossi euro 14,96 con F24/F23 del 21/04/2022

LA DIRETTRICE PROVINCIALE
Domenica Geminiani



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 03-05-2022, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TG3, serie 3T, numero 3540

Codice Identificativo del Contratto: TG322T003540000ZH

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 01/01/2021 al 31/12/2028 – *Data di stipula:* 01/01/2021

Importo del canone: 54.545,45

Richiedente la registrazione: 04253540407

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

Locatori	
10247240962	

Conduttori	
04253540407	

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.
E974	U	I		8	637	2	
E974	U	I		8	637	3	
E974	U	I		8	637	4	
E974	U	I		8	637	18	
E974	U	I		8	637	18	
E974	U	I		8	637	20	

Imposta di registro: 545,00

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni: 872,60

Interessi: 2,36

Modalità di pagamento: F24

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI **Contratti di locazione e affitto di immobili**

MOD. RII

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Data Registrazione: 03-05-2022

Serie: 3T

Numero: 3540

Imposta Liquidata: € 1.419,96

TG322T003540000ZH

Codice identificativo

per eventuali adempimenti successivi

QUADRO A - DATI GENERALI

SEZIONE I **Registrazione**

NUMERO CANONE

Pagamento intero durata ☒ Eventi eccezionali ☐ Casi particolari ☐ 3

Ufficio territoriale di

DPRN UT RIMINI

Tipologia di contratto

L1

Durata

N. pagine

N. copie

Esenzioni

dal 01/01/2021

al 31/12/2028

9

12

Importo del canone

54.545,45

Data stipula

01/01/2021

Contratto soggetto ad IVA

☒

Condizione sospensiva

☐

Importo garanzia prestata da terzi

Codice fiscale del garante

Tipo di garanzia

0

Codice fiscale del secondo garante

Scritture private e inventari

Ricerche e quietanze

Mappe, planimetrie e disegni

SEZIONE II **Adempimento successiva**

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Adempimenti successivi

Cedolare secca

CDC

Attualità

Data fine proroga o cessione o risoluzione

Corrispettivo cessione / risoluzione

Cod. ufficio

Anno

Serie

Numero

Sottanumero

Codice identificativo del contratto

SEZIONE III **Richiedente**

TIPO SOGGETTO

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Codice fiscale del richiedente

04253540407

Soggetto subentrato

N. moduli compilati

Firma del richiedente o del rappresentante

Rappresentante legale

Cognome

Nome

Codice fiscale del rappresentante

Codice carico

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato

Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario

Impegno alla presentazione in via telematica

Data dell'impegno

FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA DI BOLLO

SANZIONI

INTERESSI