

ALLEGATO N.6:

CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, tra le sottoscritte Parti:

• la società _____, con sede in _____, via _____ cod. fisc. - P.I.V.A: e nr. Registro Imprese CCIAA _____, in persona dell'Amministratore Unico sig. _____ cod. fisc. _____, nato a _____, residente in _____, di seguito denominata LOCATRICE o semplicemente

• la società _____, con sede in _____ cod. fisc. - P.I.V.A: e nr. Registro Imprese CCIAA di _____ in persona dell'Amministratore Unico sig.ra _____ cod. fisc. _____, nata a _____) il _____, residente in _____ di seguito denominata CONDUTTRICE o semplicemente

pre m e s s o

- che la società _____ ha la libera e piena disponibilità di un'immobile sito in Veggiano (PD), via Volta 23/25, meglio descritto in seguito;
- la predetta società intende locare tale immobile a _____ che li riceve alle condizioni di seguito esposte.

si conviene e stipula quanto segue:

1. L'IMMOBILE OGGETTO DEL CONTRATTO

a) La locatrice _____ concede in locazione alla conduttrice _____, che a tale titolo accetta, un immobile sito in Veggiano (PD),

1 - Via Volta n.25/A, catastalmente identificato al NCEU del medesimo Comune al foglio 2, mappale 617, subalterno 1, cat. catastale D/7, rendita Euro 4.892,00, sito al piano terra.

Il capannone industriale ha un accesso privato ed è composto da parcheggi indipendenti, area carico-scarico merce, e bagno.

b) Il tutto come meglio identificato in verde nella planimetria catastale allegata al presente contratto.

c) La locatrice, al momento della stipula del presente contratto, dichiara la conformità urbanistica dell'immobile alle norme edilizie;

2. DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO.

a) La locazione ha la durata di anni SEI con decorrenza dal 20 aprile 2021 e termina al 19 aprile 2027.

La locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A.R. o P.E.C.

b) Alla prima scadenza, la locatrice non potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto

c) Alla conduttrice è data facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata A.R. o P.E.C., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. CANONE DI LOCAZIONE

a) Il capannone è di circa 556 metri quadrati e l'importo al MQ previsto è di 2,9 euro. L'importo del canone annuo di locazione è di € 19.344,00 (euro diciannovemilatrecentoquarantaquattro/00), da corrispondersi in eguali rate mensili anticipate di € 1.612,00 (euro milleseicentododici/00) non oltre il giorno 30 di ogni mese, con le seguenti modalità: bonifico bancario su c/c IBAN

d) Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta della locatrice ai sensi dell'art. 32 l.392/1978, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nella misura di 75%.

c) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese della conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

d) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro giorni trenta dalla scadenza, o delle quote di oneri accessori entro mesi due, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., per fatto e colpa della conduttrice ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto. Ove la locatrice non si avvalga della facoltà concessa dalla clausola risolutiva, il ritardato pagamento del canone darà luogo al diritto al pagamento di un interesse fissato nella misura doppia di quello legale.

4. ONERI ACCESSORI

a) Rimangono integralmente a carico della conduttrice tutte le spese condominiali di sua competenza, come previsto dall'art. 9 della l. 392/1978, che ella si obbliga a corrispondere alla locatrice in rate mensili anticipate secondo il rendiconto condominiale.

b) Saranno ad esclusivo carico della conduttrice, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti.

5. SPESE DI MANUTENZIONE

a) In deroga all'art. 1609 cod. civ., tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura sono a carico della conduttrice.

b) Essa dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della locatrice di sostituirsi alla conduttrice in caso di inadempienza di quest'ultima, con diritto della locatrice di integrale rimborso delle spese sostenute entro giorni veti dalla richiesta.

c) La locatrice avrà facoltà di effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dei locali locati senza dover corrispondere alcuna indennità alla conduttrice, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi al dettato dell'art. 1584 cod. civ.

6. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

a) La _____ ha la facoltà di sublocare la cosa e può cedere il contratto di locazione con il consenso del locatore.

b) Il locale è adibito a frigo/magazzino, mentre le aree esterne a parcheggio, carico/scarico merci.

c) La violazione di detti patti sarà considerata come grave inadempimento e comporterà la risoluzione del contratto a semplice richiesta del locatore.

d) La conduttrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività di magazzino che comporta l'entrata nell'immobile di personale addetto alle celle.

7. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

a) La conduttrice, a seguito della visita ai locali e degli accertamenti espletati, anche amministrativi, dichiara che la cosa locata si trova in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto; dichiara altresì di prenderne consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi.

b) La locatrice resta esonerata per ogni difetto, diniego o revoca delle concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative di cui la conduttrice sia titolare o per le quali abbia formulato richiesta, anche se dipendenti dalla cosa locata. A tal fine alla conduttrice dichiara di essere a conoscenza che l'immobile ha catastalmente la destinazione di fabbricato costruito o adattato per le esigenze lavorative.

c) La conduttrice dichiara inoltre di essere a conoscenza che l'immobile fa parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarci ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e di accettare le relative tabelle millesimali.

d) La conduttrice si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

e) L'immobile viene consegnato con i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto cella corredata di struttura isolante. La conduttrice si impegna a mantenerli in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente la locatrice da ogni responsabilità al riguardo.

f) La locatrice consegna, all'atto della sottoscrizione del presente contratto, copia della documentazione sulla sicurezza degli impianti nonché i relativi manuali d'uso.

8. DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

- a) La conduttrice non può, senza il consenso scritto della locatrice, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, né sovraccaricare le strutture né ingombrare le parti comuni.
- b) Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore della conduttrice.

9. RESPONSABILITÀ DELLA CONDUTTRICE

- a) La conduttrice è responsabile sia verso la locatrice che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, di olii, fughe di gas ecc.
- b) La conduttrice è costituita custode della cosa locata: a tal riguardo essa si obbliga a ad assicurare l'immobile contro incendi, scoppi o allagamenti, con polizza da prodursi entro il giorno 30 giugno 2021 dalla sottoscrizione del presente contratto. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.
- c) La conduttrice assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità la locatrice. La conduttrice è dunque diretta responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

10. ESONERO DI RESPONSABILITÀ

- a) La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.
- b) La locatrice è altresì esonerata da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

11. DILIGENZA DELLA CONDUTTRICE E ISPEZIONE DEI LOCALI

- a) La conduttrice si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.
- b) La locatrice, o chi la rappresenta, ha facoltà di procedere, se del caso con cadenza trimestrale, ad ispezione dei locali locati sia allo scopo di constatarne il modo d'uso, sia di farli visitare a potenziali acquirenti e/o aspiranti conduttori.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

- a) A garanzia dell'adempimento del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice una cauzione pari a due mensilità del canone.
- b) L'interesse legale sarà accreditato alla conduttrice alla scadenza di ogni anno di locazione.
- c) In ogni caso la cauzione NON è computabile in conto pigione e sarà restituita alla riconsegna dell'immobile una volta verificato il suo buono stato locativo.

13. RITARDATA RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente stabilita, la conduttrice sarà tenuta al pagamento di una penale pari ad € 5,00 (euro cinque/00) per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione e agli oneri accessori.

14. REGIME IMPOSITIVO

La locatrice opta per l'applicazione dell'IVA ad aliquota ordinaria.

15. REGISTRAZIONE

La registrazione del presente contratto avverrà a cura della conduttrice con obbligo della locatrice di rimborsare la metà della spesa sostenuta, esclusa però ogni soprattassa o sanzione per omesso o tardivo pagamento.

16. MODIFICHE AL CONTRATTO

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo se non per espressa pattuizione da provarsi per iscritto.

17. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti all'art 3 (puntuale pagamento dei canoni), art.6 (divieto del cambio di destinazione, di sublocazione), art.8 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto) e art. 9 (l'obbligo di stipula di polizza assicurativa), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza necessità di costituzione in mora e con relativo obbligo di risarcimento del danno.

18. FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie derivanti dall'esecuzione od interpretazione del presente contratto, o comunque connesse allo stesso, sarà competente in via esclusiva il Foro di Padova.

19. DATI PERSONALI DELLE PARTI E G.D.P.R. 679/2016

La conduttrice autorizza la locatrice a comunicare all'amministratore dello stabile o a terzi per gli adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Data: 15/04/2021

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente: l'art. 3 (Canone di locazione); l'art. 5 (spese di

manutenzione); art. 6 (Divieto di sublocazione e cambio destinazione); (divieto di cambio di destinazione), art. 8 (divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà); art. 9 (Responsabilità della conduttrice); art.10 (Esonera dalla responsabilità); la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità), art. 11 (Ispezioni); art. 12 (deposito cauzionale); art. 13 (ritardata riconsegna dell'immobile); art. 17 (clausola risolutiva espressa); art. 18 (Foro competente).

Data: 15/04/2021

