

Repertorio n. 123.041

Raccolta n. 27.681

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata tra le società:

- "██████████", con sede in Codroipo (UD) al ██████████
██████ capitale sociale di euro 1.000.000 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine e presso la C.C.I.A.A. di Pordenone-Udine al n. ████████ REA, (C.F.: ██████████), PEC: ██████████ nel corso del presente atto denominata "locatrice";

- "██████████", con sede in Codroipo (UD) alla Via Beano n. 10, capitale sociale di euro 5.000.000 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine e presso la C.C.I.A.A. di Pordenone-Udine al n. ████████ REA, (C.F.: ██████████), PEC: ██████████, nel corso del presente atto denominata "conduttrice";

si conviene e si stipula quanto segue.

1) La società "██████████", come sopra rappresentata, concede in locazione alla società "██████████", che come sopra rappresentata accetta, il seguente immobile:

- complesso industriale, con pertinenziale area scoperta, sito in **CODROIPO (UD)** alla Via Beano n. 10, composto da:
- un fabbricato ad uso produzione, magazzini, uffici e servizi, composto da solo piano terra;
- un fabbricato ad uso produzione, magazzino e servizi, composto da solo piano terra;
- un fabbricato composto da mensa, spogliatoi, uffici e servizi al piano terra ed abitazione del custode al primo piano;
- un fabbricato ad uso deposito, composto da solo piano terra;
- una vasca di decantazione;
- una vasca di ossigenazione;
- una vasca di accumulo con tettoia/deposito;
- un piccolo fabbricato ad uso deposito, composto da solo piano terra;
- una tettoia/deposito.

Confinante con la strada e con le particelle del Fol 27 nn. 225, 729, 61, 214 e 143.

Detto immobile in parte (sub 3) è stato denunciato all'UTE di Udine in data 3 dicembre 1999 con scheda di variazione n. P01426/1999 ed in parte (sub 4) è stato denunciato all'Agenzia del Territorio di Udine in data 22 ottobre 2012 con scheda di variazione n. 23975/2012 ed è riportato nel Catasto Fabbricati di Codroipo con i seguenti dati:

- **Fol 27, p.lla n. 64 sub 3, Via Beano n. 10, Piano 1, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, vani 4,5, superficie catastale: totale mq. 78, escluse aree scoperte mq. 78, RCE 297,48;**
- **Fol 27, p.lla n. 64 sub 4, Via Beano n. 10, Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria D/7, RCE 51.500;**
- **Fol 27, p.lla n. 64 sub 5, Via Beano n. 10, Piano T, bene comune non censibile.**

L'area su cui esso insiste e la pertinenziale area scoperta sono riportate nel Catasto Terreni di Codroipo al Fol 27, p.lla n. 64, ha 3.34.50.

Gli immobili sono attualmente destinati alla produzione di zip in re-

Agenzia delle
Entrate di
UDINE
REGISTRATO
il 09/08/2024
al n. ████████
Serie 1T

gola con la normative vigenti.

2) La durata del contratto resterà fissata in anni sei (6), avrà decorrenza dal giorno 1 agosto 2024 e si intenderà automaticamente rinnovata alla scadenza per periodi di sei (6) anni in sei (6) anni, salvo disdetta di una parte da comunicarsi all'altra parte con preavviso di almeno sei (6) mesi rispetto al termine iniziale di scadenza di ciascun periodo di rinnovo secondo le circostanze. La locatrice espressamente rinuncia ad avvalersi, limitatamente alla prima scadenza contrattuale, della facoltà di diniego di rinnovo del contratto di locazione prevista dall'art. 29 della Legge 392/78. Alla conduttrice - a decorrere dal giorno 1 agosto 2030 - sarà consentito recedere dal contratto di locazione con l'osservanza di un preavviso da inviare a mezzo lettera raccomandata almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

3) Il canone di locazione annuo viene convenuto e accettato in euro centosessantamilaottocento (euro 160.800) oltre IVA, da corrispondersi in dodici (12) rate mensili anticipate di euro tredicimilaquattrocento (euro 13.400) oltre IVA, mediante bonifico bancario entro il giorno 10 di ogni mese.

Alla firma del presente contratto la conduttrice versa alla locatrice la somma di euro sedicimilatrecentoquarantotto (euro 16.348) a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto; nel momento in cui la conduttrice avrà versato alla locatrice il deposito cauzionale, indicato nel successivo art. 13) verrà imputata, ai sensi dell'art. 1230 del codice civile, per euro tredicimilaquattrocento (euro 13.400) a pagamento del canone di affitto in scadenza il primo mese e per euro duemilanovecentoquarantotto (euro 2.948) a pagamento della relativa imposta IVA.

Le parti hanno concordato che il canone non sarà rivalutato per tutta la durata del contratto di sei più sei (6+6) anni, in base all'aggiornamento ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rispetto a quello del mese corrispondente dell'anno precedente.

Il pagamento del canone e delle spese accessorie non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo il diritto al successivo, separato esercizio delle proprie pretese. Comunque, in ogni caso di ritardo, la conduttrice dovrà corrispondere, dalla scadenza al saldo, anche gli interessi di mora in misura pari all'interesse di mora di cui all'art. 5 del D.Lgs 231/2001.

4) La locatrice si riserva il diritto di visitare il bene locato ogni qualvolta lo ritenga necessario al buon governo dell'immobile e, in prossimità della scadenza, ai fini di un successivo contratto di locazione, con preavviso di cinque (5) giorni.

5) Non sono consentite modifiche di alcun genere all'immobile locato. Eventuali proposte di adattamento, modifica e miglioria dovranno essere previamente sottoposte all'approvazione scritta della locatrice ed ottenere le prescritte autorizzazioni amministrative o dei VV.FF., se necessarie.

In nessun caso la conduttrice potrà pretendere rifusione alcuna di

spese per lavori eseguiti, anche di miglioria, e ciò in espressa deroga agli articoli 1592 e 1593 c.c.

E' altresì convenuto, che la conduttrice potrà procedere all'apposizione di insegne illuminate, luminose e non luminose sugli edifici o nel parcheggio prospiciente.

La rimozione degli impianti tecnici, delle addizioni e delle insegne, al termine della locazione, da qualsiasi causa determinata, comporterà l'obbligo per la conduttrice di restituire gli spazi interessati in buone condizioni di riparazione e manutenzione. I succitati ripristini e le relative rimozioni non daranno diritto alla conduttrice di pretendere alcun indennizzo a compensazione da parte della locatrice.

6) La conduttrice è costituita custode dell'immobile locato; la stessa ha l'obbligo di mantenere detto immobile in buono stato eseguendo durante la locazione le riparazioni necessarie, di cui all'art.1609 del C.C.; la conduttrice sarà direttamente responsabile verso la locatrice ed i terzi per i danni derivati dalla conduzione dell'immobile e per altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Sarà fatto divieto alla conduttrice (soci, dipendenti o collaboratori, terzi in genere) di compiere atti o tenere comportamenti che possano recare danno all'edificio o disturbo e molestie agli altri confinanti il fabbricato.

7) La locatrice dichiara sin d'ora che l'immobile è conforme ai regolamenti edilizi vigenti, è agibile e di destinazione d'uso industriale.

Rimangono a carico della conduttrice la manutenzione ordinaria degli impianti, eventuali spese per lavori di manutenzione straordinaria degli impianti preesistenti ed ogni altra implementazione ritenuta dalla stessa idonea.

La conduttrice dichiara di conoscere bene i locali e che sono in buono stato, privi di vizi e adeguati allo svolgimento della propria attività.

La conduttrice si impegna ad eseguire a proprie spese tutti i lavori di adeguamento e rinnovamento necessari per la specifica attività da svolgere e le opere di manutenzione ordinaria, nonché tutti i lavori necessari al rilascio del CPI (certificato prevenzione incendi) e a predisporre a proprie spese tutta la documentazione necessaria al rilascio di detto certificato. La locatrice a sua volta, si impegna a cooperare in buona fede con la conduttrice, per ogni eventuale domanda, richiesta o istanza, l'esibizione di documentazione e certificazioni necessarie per espletare le pratiche alle competenti autorità.

La conduttrice dichiara di aver ricevuto da parte della locatrice le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e degli impianti meccanici esistenti.

La locatrice dichiara che gli impianti tecnologici installati nell'immobile sono stati realizzati nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti al momento della loro installazione; le parti convengono che tutte le spese per l'eventuale adeguamento di tali impianti alle successive disposizioni di legge e per il conseguimento delle relative dichiarazioni di conformità gravino a carico esclusivo della conduttrice con esonero della locatrice da ogni responsabilità.

In riferimento all'impianto di depurazione e smaltimento delle acque situato dell'area esterna, la conduttrice si obbliga in caso di presenza di inquinanti nel terreno ad eseguire tutte le opportune bonifiche a

proprie spese.

La conduttrice s'impegna a conservare l'immobile eseguendo tutti i lavori di ordinaria manutenzione e di straordinaria per quanto riguarda gli impianti, ed a restituirlo alla locatrice nello stato in cui lo riceve, salvo deterioramento ed il consumo derivante dal normale uso.

8) L'immobile dovrà essere adibito dalla conduttrice all'uso indicato nel presente contratto, con divieto di mutamento di destinazione, di sub-locazione e cessione anche parziale del contratto, se non nei limiti di legge.

9) Le spese di ordinaria manutenzione e straordinaria per quanto riguarda gli impianti relativi all'immobile saranno a carico della conduttrice.

Le spese di carattere straordinario saranno a carico della locatrice ad eccezione degli impianti relativi agli immobili.

Resta salvo quanto indicato all'art. 7) del presente contratto.

La conduttrice dovrà dotarsi del libretto di manutenzione dell'impianto e dovrà eseguire le operazioni di pulizia e manutenzione periodiche, il libretto dovrà essere esibito alla locatrice a richiesta della medesima.

10) Dal canone sono escluse tutte le spese per il funzionamento dei servizi, tra cui acqua, luce, energia elettrica, riscaldamento, tassa asporto rifiuti, ed espurgo fossa biologica, che dovranno essere pagate o rimborsate dalla conduttrice.

11) Il mancato puntuale pagamento dei canoni o delle spese accessorie a termini di contratto o di legge, così pure il mancato, integrale adempimento da parte della conduttrice anche di uno solo degli obblighi derivanti da contratto, dagli usi e dalla legge, comporterà l'automatica risoluzione del contratto stesso, a richiesta della locatrice.

12) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziali ed ai fini della competenza del foro, la conduttrice dichiara di domiciliarsi presso l'immobile locato. In caso di controversie, il foro territorialmente competente in via esclusiva sarà quindi quello di Udine.

13) A garanzia del puntuale rispetto di tutti gli impegni ed obblighi assunti con il presente contratto, la conduttrice si impegna a versare entro trenta (30) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto la somma di euro quarantamila duecento (euro 40.200) pari a tre (3) mensilità, tramite bonifico bancario sul conto della locatrice a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro trenta (30) giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

14) Entro venti (20) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice provvederà ad una assicurazione contro i rischi d'incendio dell'immobile locato conseguenti all'attività svolta, nonché contro i rischi di responsabilità civile verso terzi e ricorso terzi da incendio, anch'essi conseguenti all'attività svolta. I massimali verranno

stabiliti su valori congrui. Ugualmente la locatrice si impegna a stipulare a propria cura e spese, idonea polizza di assicurazione sull'immobile locato. La conduttrice consegnerà alla locatrice dichiarazione di avvenuta assicurazione, rilasciata dalla compagnia assicurativa.

15) Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme di legge ed agli usi locali in materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso dalle abitazioni.

16) L'imposta di registro e di bollo del contratto definitivo saranno a carico delle parti giusta metà cadauna.

17) La locatrice consegna alla conduttrice la documentazione relativa alla certificazione energetica in base al DL. 63 del 04/06/2013.

18) La locatrice opta per l'imposizione al regime IVA dei corrispettivi derivanti dal contratto, così come previsto dall'art. 10 primo comma n. 8 del D.P.R. 633/72. Il contratto, avente ad oggetto un immobile ad uso strumentale, sarà quindi soggetto ad iva ad aliquota normale e ad imposta di registro nella misura dell'1%, ai sensi dell'art. 35 commi VIII e X del D.L. 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni nella legge 248/2006 per la quale si richiede il pagamento con cadenza annuale ai sensi dell'art. 17, terzo comma, del D.P.R. 131/86.

Condizioni di contratto

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 CC, le parti dichiarano di aver letto ed approvato tutte le condizioni di cui agli artt. 1 (oggetto), 2 (durata del contratto), 3 (canone di locazione), 5 (modifiche sull'immobile) 7-8-9 (lavori ed impianti), 11 (inadempimento), (12 Foro competente), 13 (garanzia), 14 (assicurazione).

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED] [REDACTED]

Repertorio n. 123.041

Raccolta n. 27.681

Certifico io sottoscritto [REDACTED] [REDACTED], **Notaio** iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Udine e Tolmezzo con sede in Tricesimo e studio alla [REDACTED], che i signori:

- ██████████ , nato a ██████████ ,
residente ██████████ quale
Amministratore Delegato della società "██████████" , con sede
in Codroipo (UD) alla Via Beano n. 10, ove domicilia per la carica;

- [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della società "[REDACTED]", con sede in Codroipo (UD) al [REDACTED] [REDACTED] ove domicilia per la carica; della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno apposto alla mia presenza la propria firma in calce ed a margine alla scrittura che precede alle ore dodici e minuti trenta (ore 12.30).

Dell'atto che precede io Notaio non ho dato lettura alle parti per e-

spessa dispensa ricevuta dalle parti.

Tricesimo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **ventisei** **luglio**
duemilaventiquattro

F.to [REDACTED] Notaio (L.S.)

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME AL SUO ORIGINALE.

TRICESIMO, 26 AGOSTO 2024