CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

TRA

I.N.D. S.R.L. P.IVA e CF: 02373570304 con sede in via San Martino n. 40 33038 San Daniele del Friuli (UD) iscritto al Registro delle Imprese di Udine REA UD-255811;

Di seguito per brevità, denominato anche "parte locatrice", locatrice o locatore nella persona dell'amministratore [redacted]

E

[redacted] nato a [redacted] iscritto al Registro delle Imprese di Pordenone REA n. PN - 84515.

di seguito per brevità denominata anche "parte conduttrice", conduttrice o conduttore

convengono e pattuiscono quanto segue:

ART.1 - La I.N.D. s.r.l. concede in locazione al conduttore che a pari titolo accetta, l'unità immobiliare sita in Comune di San Daniele (UD) Via San Martino n. 40 distinta al NCEU di detto comune al Foglio 23 Part. 649, Cat. Cl. di circa mq. 643 coperti e circa 2.000 scoperti - Rendita Catastale _____. **ART. 2** - La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a partire dal 03/09/25 e terminerà il 02/09/2031. Alla scadenza si rinnoverà di ulteriori anni 6 salvo disdetta motivata del locatore ai sensi dell'art. 29 legge 392/78. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento ai sensi dell'art.27, co.7, l. 392/1978 previo avviso a mezzo racc.ta a.r. con un preavviso di almeno sei mesi alla parte locatrice. **ART. 3** - Il canone annuale di locazione è stabilito in complessive € 21.600,00 (ventunmilaseicento/00) da versare in n.12 rate mensili anticipate di € 1800,00 (milleottocento/00) ciascuna entro il giorno 4 di ogni mese presso il domicilio del conduttore con versamento in contanti previo rilascio di relativa ricevuta con bollo di euro 2 a carico del conduttore. Il locatore si riserva di comunicare per iscritto eventuali diverse modalità di pagamento. Le parti convengono che il canone di

locazione così pattuito sarà aggiornato automaticamente e senza obbligo di richiesta scritta, a decorrere dal 10/09/2026 ed in seguito ogni anno nella misura della variazione, accertata dall'I.S.T.A.T., pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il conduttore versa in data odierna l'importo complessivo di euro 3600,00 (tremilaseicento/00) di cui euro 3600,00 a titolo di deposito cauzionale come meglio indicato in seguito ed euro 1800,00 per il canone di settembre 2025. **ART. 4** – Il conduttore dichiara che l'immobile sarà adibito ad uso magazzino per il deposito di prodotti per l'agricoltura per esercitare l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di tali prodotti e di stoccaggio dei cereali e altri prodotti agricoli, con divieto al conduttore di mutare anche in parte e anche solo temporaneamente tale uso. In caso di violazione, elemento essenziale del presente atto, il locatore ha diritto a chiedere la risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa). **ART. 5** – Eventuali oneri condominiali sono a carico di parte conduttrice che provvederà a rimborsarli previa esibizione della documentazione giustificativa. **ART. 6** - L'inadempimento del conduttore anche con riferimento ad una sola clausola del presente contratto e in particolare al mancato pagamento anche di un solo canone di locazione comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa). **ART. 7** - La conduttrice, dopo aver esaminato il locale oggetto della locazione, dichiara di averlo trovato in buono stato di manutenzione ed idoneo alla destinazione d'uso prevista, esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi si svolge la propria attività lavorativa ed esonera espressamente parte locatrice da ogni responsabilità in materia di licenze, autorizzazioni e permessi inerenti l'idoneità dei locali all'esercizio dell'attività prescelta. Parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza che il locale è privo di impianto di riscaldamento e che non vi è la certificazione degli impianti elettrici e idrici e si impegna ad eseguire ogni eventuale adeguamento necessario al rilascio e/o al rinnovo di qualunque autorizzazione e/o licenza. Ogni modifica deve essere autorizzata per iscritto e qualora apportata il locatore ha diritto a chiedere la rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi. In ogni caso il conduttore non ha

alcun diritto in caso di migliorie che se non possono essere rimosse resteranno a favore della parte locatrice che non sarà tenuta ad alcun indennizzo o rimborso. Parte locatrice consegna al conduttore copia dell'attestato di prestazione energetica (APE). **ART. 8** – Tranne i casi di cessione di cui all'art. 36 della Legge 27.7.1978 n. 392. è fatto divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, o di cedere ad altri il suo contratto salvo autorizzazione scritta del locatore. **ART. 9** - Restano a carico di parte conduttrice tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione necessarie nel corso del presente contratto e così – a titolo puramente esemplificativo – quelle relative agli impianti (interni od esterni, tubazioni comprese) di acqua, luce e sanitari, serrature e chiavi, infissi, superfici dei muri e dei soffitti, marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento dei servizi igienici se esistenti. Non provvedendovi parte conduttrice, vi provvederà parte locatrice in suo danno. **ART. 10** – Parte conduttrice esonera espressamente la proprietà da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi, nonché da ogni responsabilità per interruzione dei servizi comuni. **ART. 11** – Parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare dai suoi dipendenti il regolamento dello stabile che dichiara di conoscere e accettare, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. **ART. 12** – Parte locatrice potrà in qualunque momento, previo avviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato soprattutto in prossimità della scadenza del contratto di locazione e/o in caso di vendita dell'immobile stesso. **ART. 13** Le parti espressamente convengono che a titolo di deposito cauzionale sono versate contestualmente alla sottoscrizione l'importo di euro 3600,00 pari a due mensilità e sarà restituito al termine della locazione previa verifica del buono stato dell'immobile, infruttifero di interessi in quanto se ne è tenuto conto nella determinazione del canone. **ART. 14** - Nel caso di fallimento del conduttore che esercita l'attività nei locali dell'immobile locato, il contratto si intende ipso-jure automaticamente risolto e quindi il locale deve essere immediatamente riconsegnato. **ART. 15** - Il conduttore si impegna a coprire e sottoscrivere conveniente assicurazione contro i rischi di incendio furto e danneggiamento di qualsiasi fonte

con compagnia di fiducia, per danni di cui egli può essere chiamato a rispondere verso il locatore e di terzi, esonerando il locatore stesso da ogni responsabilità al riguardo. Il conduttore deve consegnare copia della polizza entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. **ART. 16** - Per ogni controversia relativa all'esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, il conduttore elegge domicilio nei locali affittati o presso la Casa Comunale di Napoli. **ART. 17** - Il conduttore viene immesso nel possesso dell'immobile a far data da oggi. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, nonché il 50% dell'imposta di registro. La registrazione sarà curata dal locatore entro i termini di legge (30 gg).

UDINE, 05/09/2025.

PARTE LOCATRICE

I.N.D. S.R.L.
Via San Martino, 40 - 33038 San Daniele del Friuli (UD)
Tel. 0432 94146 - Fax 0432 946148
P.I., C.F. e n.Iscr. Reg. Impr. di Udine 02373570304
REA UD 255811 - Cap. Soc. € 10.000 i.v.
Cod. Univoco W7YVJK9

PARTE CONDUTTRICE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, secondo comma, cod. civ., vengono specificamente approvate le clausole di cui agli articoli 2 (canone e importi accessori), 5 (importo oneri condominiali), 6 (inadempimento – clausola risolutiva espressa), 7 (presa visione dell'immobile, gradimento, obbligo di adeguamento, licenze e esonero di responsabilità), 9 (manutenzione), 11 (uso del bene e esonero di responsabilità), 12 (diritto di visita), 13 (deposito cauzionale - mancanza di interessi), 15 (polizza assicurativa) e 16 (elezione di domicilio del conduttore).

PARTE LOCATRICE

I.N.D. S.R.L.
Via San Martino, 40 - 33038 San Daniele del Friuli (UD)
Tel. 0432 94146 - Fax 0432 946138
P.I., C.F. e n.Iscr. Reg. Impr. di Udine 02373570304
REA UD 255811 - Cap. Soc. € 10.000 i.v.
Cod. Univoco W7YVJK9

PARTE CONDUTTRICE

OMENETTO DINO GIANFRANCO

Registro

Atti

Formato stampabile

Annualità disponibili

✕ 2026	✓ 2025
✕ 2024	✕ 2023
✓ 2022	✕ 2021

Atto relativo all'anno 2025

Modello **RLI TELEMATICO**

Ufficio **DPUD UT UDINE (TIQ)** data registrazione **11/9/2025**

Serie **3T** Numero **008068**

Negozio **LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA (S2)** ruolo **locatore**

Data stipula **3/9/2025** valore dichiarato **21.600,00 €** *annuale*

Inizio locazione **3/9/2025** fine locazione **2/9/2031**

Codice identificativo contratto **TIQ25T008068000DD**

Protocollo Telematico **25091115435965150**

elenco delle controparti