

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**

tra

A.S. ZEN S.R.L., con sede legale in Albignasego (PD), Via Marco Polo, 3, cod. fisc., p. I.V.A. ed iscrizione al Registro delle Imprese numero 03929960288, in persona del Commissario Straordinario, dott. Giannicola Cusumano, nominato con decreto del Ministro per lo Sviluppo Economico del 24.12.2009, che interviene in forza dei poteri ad esso concessi con decreto di autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico del 01/02/2012 (Allegato A) (di seguito "ZEN" o la "PROCEDURA" o il "LOCATORE")

e

_____ , con sede in _____ , codice fiscale, P. IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Padova n. _____ in persona del Presidente del C.d.A. sig. _____ che interviene in forza dei poteri concessi con delibera del C.d.A. del _____ (di seguito il "CONDUTTORE")

si conviene e si stipula quanto di seguito:

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1.1. Il LOCATORE concede al CONDUTTORE, che accetta, gli immobili identificati nell'Allegato C di sua proprietà siti rispettivamente in:

- (a) Albignasego (PD), alla Via Marco Polo, 3;
- (a) Bagnoli (PD), alla Via dell'Industria, 7.

1.2. Il CONDUTTORE dichiara di aver esaminato entrambi i suddetti immobili concessi in locazione e di averli trovati, salvo quanto indicato al successivo paragrafo 1.3., adatti all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sul suo godimento salvo quanto diversamente previsto nel presente contratto.

1.3. Le zone degli immobili evidenziati in giallo, concessi in locazione di cui all'Allegato D, sono interdette all'accesso da parte di soggetti non autorizzati in quanto in condizione precarie. Le parti espressamente convengono che le stesse, pur oggetto di concessione in locazione, dovranno rimanere interdette all'uso



2

onde evitare pregiudizio alcuno a persone e/o cosa sino a che non intervenga messa in sicurezza delle stesse ad opera del LOCATORE. Il CONDUTTORE, pertanto, s'impegna, sotto propria ed esclusiva responsabilità, a far rispettare a terzi (ivi inclusi i propri dipendenti) l'accesso alle zone indicate nell'Allegato D, liberando sin d'ora il LOCATORE e promettendo di tenerlo manlevato ed indenne da ogni responsabilità eventualmente derivante dal pregiudizio subito da terzi che dovessero violare il summenzionato divieto accedendo alle zone indicate nell'allegato.

ARTICOLO 2

DURATA DELLA LOCAZIONE

2.1. La locazione avrà la durata di anni 12 (dodici) a decorrere dal 1° ottobre 2012 e si rinnoverà automaticamente di ulteriori anni 6 (sei), agli stessi patti e condizioni. Tale rinnovazione non avrà luogo nel caso in cui sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata a.r., ricevuta dal LOCATORE almeno mesi 12 (dodici) prima della scadenza.

2.2. Alla prima scadenza contrattuale, il LOCATORE rinuncia alla facoltà di diniego della rinnovazione di cui all'art. 29, l. n. 392 del 1978.

2.3. Il CONDUTTORE avrà diritto di recedere in ogni momento dal presente contratto ai sensi dell'Art. 27, settimo comma della Legge 392/78 mediante invio di comunicazione scritta da trasmettersi al LOCATORE con un preavviso di sei mesi.

ARTICOLO 3

CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

3.1. Il corrispettivo della locazione viene pattuito come segue:

(a) per il primo dei 12 (dodici) anni di vigenza del contratto, complessivi € 90.000,00 (novantamila/00) annui oltre I.V.A., da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 7.500,00 (settemilacinquecento/00) oltre I.V.A. ciascuna;

(b) per il secondo dei 12 (dodici) anni di vigenza del contratto, complessivi € 264.000,00 (duecentosessantaquattromila/00) annui oltre I.V.A., da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 22.000,00 (ventiduemila/00) oltre I.V.A. ciascuna;

(c) per il terzo dei 12 (dodici) anni di vigenza del contratto, complessivi € 264.000,00 (duecentosessantaquattromila/00) annui oltre I.V.A., da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 22.000,00 (ventiduemila/00) oltre I.V.A. ciascuna;

(d) per ciascuno degli anni successivi al terzo, anche in caso di rinnovo del contratto, complessivi € 330.000,00 (trecentotrentamila/00) annui oltre I.V.A., da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 27.500,00 (ventisettemilacinquecento/00) oltre I.V.A. ciascuna.

3.2. I corrispettivi di cui al punto che precede, dovranno corrispondersi in rate mensili anticipate, secondo gli importi sopra descritti, entro il termine perentorio del giorno 10 (dieci) di ogni mese. Il pagamento delle rate mensili dovrà avvenire tramite bonifico bancario, con valuta fissa, su conto corrente intestato al LOCATORE e da quest'ultimo indicato.

3.3. Le parti convengono che il canone di locazione, come innanzi determinato e quantificato, verrà aggiornato annualmente in maniera automatica nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo, ma solo a far data dal settimo anno di esecuzione del presente contratto, cumulando il 75% della variazione I.S.T.A.T. dei 6 (sei) anni precedenti, e con successivo aggiornamento al 75% della variazione I.S.T.A.T. fino alla termine della locazione.

3.4. In caso di prosecuzione del contratto ai sensi dell'art. 2.1., la parti convengono sin d'ora che il canone dovuto per i successivi anni di vigenza del contratto sarà pari ad € 330.000,00 (trecentotrentamila/00), oltre al 100% delle variazioni I.S.T.A.T. riscontrate nei 12 (dodici) anni precedenti (da intendersi quale criterio di rideterminazione del nuovo canone). Il canone così determinato sarà inoltre annualmente aggiornato al 75% della variazione I.S.T.A.T. successivamente rilevata.

ARTICOLO 4

DEPOSITO CAUZIONALE

4.1. A garanzia dell'adempimento e/o dell'esatta esecuzione delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il CONDUTTORE consegnerà al LOCATORE, quale deposito cauzionale, fideiussione assicurativa dell'importo di € 15.000,00 (quindicimila/00), pari a numero 2 (due) mensilità del canone di locazione

determinato tra le parti per il primo anno. Resta sin d'ora inteso tra le parti che la fideiussione assicurativa consegnata a titolo di deposito cauzionale dovrà essere successivamente adeguata, nel proprio importo, alla variazione dell'importo della rata mensile dovuta per il secondo anno e per quelli ad esso successivi.

4.2. E' fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale dovrà essere restituito al CONDUTTORE al termine della locazione, senza maggiorazione degli interessi legali, a condizione che, allo scioglimento del contratto, gli immobili si trovino nello stato locativo in cui vengono consegnati.

ARTICOLO 5

ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori quali, a titolo esemplificativo, il premio per l'assicurazione degli stabili, le spese per la fornitura di acqua e energia elettrica, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi, che resteranno integralmente in capo al CONDUTTORE.

ARTICOLO 6

MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

6.1. Il CONDUTTORE assume l'obbligo della manutenzione ordinaria degli immobili. Sono a carico del CONDUTTORE le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del LOCATORE tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

6.2. A tal fine, il CONDUTTORE sarà tenuto a comunicare tempestivamente ed in via preventiva al LOCATORE con ogni mezzo idoneo gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sugli immobili.

ARTICOLO 7

DESTINAZIONE D'USO

7.1. Il CONDUTTORE dichiara che utilizzerà gli immobili locati per esercitare la seguente attività industriale: la produzione e commercializzazione di componenti

meccanici ed aggregati in genere per i settori dei trattori, del movimento terra, del veicolo industriale e della meccanica in genere; l'esercizio di officine meccaniche utensili industriali ed affini e l'esercizio di fonderie per la produzione di getti in ghisa ed affini, nonché l'effettuazione di tutte le possibili attività industriali e commerciali, sia in proprio sia per conto di terzi e/o quale intermediario di commercio direttamente od indirettamente riferibili o connesse alle attività sopra indicate; la produzione ed il commercio, per conto proprio o di terzi, all'ingrosso e/o al minuto, sia in Italia che all'estero, di prodotti industriali e manifatturieri in genere; lo studio, l'analisi, la ricerca in materia di nuove tecnologie industriali e loro applicazione; l'attività di fornitura a terzi di servizi in genere e in particolare di contabilità, gestione sistemi di qualità, sicurezza ed ambiente, analisi aziendale, etc.

7.2. Il CONDUTTORE, avrà facoltà di subaffittare a terzi, in tutto o in parte, i locali degli immobili concessi in locazione senza il preventivo consenso del LOCATORE purché a sub conduttori che esercitino l'attività di cui all'articolo 7.1 che precede.

ARTICOLO 8

ADDIZIONI, MIGLIORAMENTI E TRASFORMAZIONI

8.1. Il CONDUTTORE è, sin dalla data di sottoscrizione del presente contratto, autorizzato a compiere, a propria cura e spese, ogni opera e impianto necessarie al fine di ottenere dalle competenti autorità le autorizzazioni e i permessi legittimanti l'esercizio e la continuazione dell'attività industriale e commerciale. Tali lavori non dovranno essere preventivamente vistati dal LOCATORE, ma dovranno essere conformi alla normativa edilizia, ai regolamenti comunali ed a ogni altra previsione vigente.

8.2. Il CONDUTTORE avrà diritto a realizzare a proprio costo e spesa, ogni e qualsiasi lavoro, addizione, modifica e miglioria (collettivamente le "MIGLIORIE") che si renderanno necessarie al fine di rendere gli immobili idonei per la conduzione dell'attività indicata nell'articolo 7.1, purché tali interventi non comportino modifiche alle strutture portanti degli immobili, fatti salvi i casi previsti dall'art. 1577 cod. civ. nonché i casi in cui tali MIGLIORIE si rendano necessarie ai sensi di legge, sentenze o prescrizioni imposte da autorità.

8.3. Resta inteso tra le parti che al termine del presente contratto il CONDUTTORE potrà, a proprio insindacabile giudizio, ripristinare, in tutto o in parte, la situazione di fatto degli Immobili alla data odierna asportando le MIGLIORIE realizzate ai sensi della presente articolo 8.2 ovvero lasciare tali MIGLIORIE presso l'Immobile, nel qual caso non gli sarà dovuto alcun indennizzo.

8.4. Il CONDUTTORE, senza il preventivo consenso scritto del LOCATORE (consenso che non potrà essere irragionevolmente negato), non può realizzare MIGLIORIE sugli immobili diverse da quelle di cui all'articolo 8.2 che precede.

8.5. Il CONDUTTORE ha diritto di rimuovere le MIGLIORIE di cui all'articolo 8.4 che precede, qualora gli stessi siano asportabili e/rimovibili senza provocare danno agli immobili.

8.6. Le MIGLIORIE di cui all'articolo 8.4 che precede che non siano asportabili saranno gratuitamente acquisiti dal LOCATORE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere alcun corrispettivo e/o indennità. Resta salvo il diritto del LOCATORE di pretendere, a cura e spese del CONDUTTORE, il ripristino dello stato originario dell'unità immobiliare.

ARTICOLO 9

SEGNI DISTINTIVI

Il LOCATORE autorizza il CONDUTTORE, sin dalla data di sottoscrizione del presente contratto, a installare insegne esterne funzionali a contraddistinguere e a far individuare la propria attività al pubblico.

ARTICOLO 10

ACCESSO ALL'IMMOBILE

10.1. Il LOCATORE, previo preavviso anche telefonico, potrà ispezionare personalmente o tramite proprio incaricato gli immobili concessi in locazione al fine di verificare il suo stato di conservazione.

10.2. Le parti convengono che il CONDUTTORE dovrà consentire la visita delle unità immobiliari da parte di intermediari e di coloro che abbiano in corso trattative per la locazione o l'acquisto degli immobili. Gli orari e le modalità di visita saranno preventivamente concordate tra le parti.

ARTICOLO 11

ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Le spese di bollo e quelle di registrazione del presente contratto saranno integralmente a carico del CONDUTTORE, al pari delle spese di bollo per le ricevute di pagamento.

ARTICOLO 12

MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, dovrà essere effettuata per iscritto e registrata.

ARTICOLO 13

ELEZIONE DI DOMICILIO

Le parti dichiarano di voler ricevere ogni comunicazione e/o notificazione presso la sede sociale, così come risultante dai pubblici registri.

ARTICOLO 14

DIRITTO DI PRELAZIONE

14.1. Le disposizioni di cui all'art. 38 della Legge 392/1978 si applicheranno in caso di cessione, in tutto o in parte, degli immobili a terzi da parte del LOCATORE, a prescindere da quanto previsto dall'art. 41, secondo comma, della Legge 392/1978 (e quindi a prescindere dal tipo di attività svolta negli immobili).

14.2. Le disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 392/1978 si applicheranno in caso di nuova locazione degli immobili a terzi da parte del LOCATORE, a prescindere da quanto previsto dall'art. 41, secondo comma, della Legge 392/1978 (e quindi a prescindere dal tipo di attività svolta negli immobili).

ARTICOLO 15

COMPETENZA ESCLUSIVA

Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione alla interpretazione e/o alla esecuzione della presente scrittura privata sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Padova.

ARTICOLO 16

DISCIPLINA APPLICABILE

Per tutto quanto non disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, delle leggi speciali nonché agli usi locali, in quanto applicabili.

L.C.S.

Padova, il 26 settembre 2012

A.S. ZEN S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Il Commissario Straordinario
dott. Gianicola Cusumano

Il Presidente del C.d.a.

Sig.

Si chiede la registrazione a tassa fissa in quanto i canoni sono soggetti ad Iva.

A.S. ZEN S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Il Commissario Straordinario
dott. Gianicola Cusumano

Il Presidente del C.d.a.

Sig.

allegati:

Allegato A: autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico del 01/02/2012;

Allegato B: delibera del C.d.a. del CONDUTTORE del 07/09/2012;

Allegato C: identificazione immobili locati;

Allegato D: zone interdette.

Registrato a Padova il 15 OTT. 2012

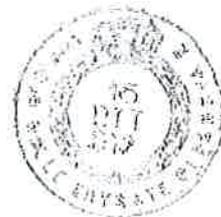
al N° 6959 Serie 3

Esatti € 900,00

LIQUIDATI € 507,00

PER IL DIRIGENTE
Massimo

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Giuseppe Cammarella



ALL. (S)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA

1. Complesso industriale di proprietà di Zen Srl in Amministrazione Straordinaria, in Albignasego (PD)

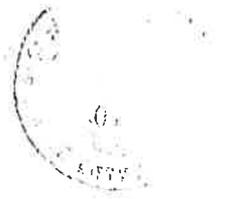
Terreno definito al Catasto Terreni
Comune di: Albignasego (PD)



Foglio	mapp. n°	sup. mq	qualità	classe	R.D	Note
2	992	775	semin. arb.	2	€ 6,80	
2	1195	66	semin. arb.	2	€ 0,58	
2	1187	32	semin. arb.	2	€ 0,28	
2	1217	5	semin. arb.	1	€ 0,05	
2	988	462	semin. arb.	1	€ 4,89	
2	989	2.005	semin. arb.	2	€ 17,60	
2	1060	10	semin. arb.	2	€ 0,10	
2	1082	325	semin. arb.	2	€ 3,11	
2	1084	640	semin. arb.	2	€ 6,11	
2	1193	66	semin. arb.	2	€ 0,58	
2	1189	64	semin. arb.	2	€ 0,56	
2	1191	4	semin. arb.	2	€ 0,04	
2	1215	1.178	semin. arb.	1	€ 13,38	
2	960	8.861	ente urbano			
2	428	446	ente urbano			
2	1108	9.380	ente urbano			
2	122	160	ente urbano			
2	748	12	ente urbano			
2	749	14	ente urbano			
2	53	125	ente urbano			
2	1065	1.050	ente urbano			
2	1092	7.740	ente urbano			
2	742	70	ente urbano			
2	198	5.720	ente urbano			
2	743	6	ente urbano			
2	750	150	ente urbano			
Totale mq		39.366				



Handwritten signature and initials.



2



Sovrastanti enti definiti al Catasto Fabbricati
Comune di: **Albignasego (PD)**

Foglio	mapp. n°	sub.	descrizione e piano	R	Note
2	1108	=	p.t,1 - cat. D/7	€ 39.012,00	
2	960	=	p.s1,t,1,2, - cat. D/7	€ 27.766,00	
2	1092	1	p.t - cat. D/7	€ 25.782,00	
2	1092	2	p.1 - cat. A/3	€ 542,28	
2	1092	3	p.t - cat. C/6	€ 71,06	
2	1092	4	p.t - cat. C/6	€ 110,92	
2	1092	5	p.t - corte		
2	387	=	p.t,1 - cat. D/7	€ 15.989,51	
2	742	=	p.t - cat. C/2	€ 29,13	
2	1060	=	p.t - cat. E/3	€ 2.065,83	
2	750	=	area urbana mq 150		
2	2001	1	porzione di fabb.		1
2	2001	2	porzione di fabb.		2
2	434	2	p.t - cat. D/1	€ 154,94	3

Note:

- 1 = graffato alle part. 9 sub 3 - 52 sub 9 - 52 sub 10 - 52 sub 11 di proprietà di terzi
- 2 = graffato alle part. 52 sub 12 - 52 sub 13 di proprietà di terzi
- 3 = proprietà al 50%

2. Complesso industriale di Zen Srl in Amministrazione Staordinaria, in Bagnoli di Sopra (PD)

Terreno definito al Catasto Terreni
Comune di: **Bagnoli di Sopra (PD)**

Foglio	mapp. n°	sup. mq	qualità	classe	R.D	Note
2	207	9.215	ente urbano			1

Sovrastanti enti definiti al Catasto Fabbricati
Comune di: **Bagnoli di Sopra (PD)**

Foglio	mapp. n°	sub.	descrizione e piano	R	Note
2	207	6	p.1 - cat. A/3	€ 201,42	
2	207	9	p.t,1 - cat. D/7	€ 7.653,89	

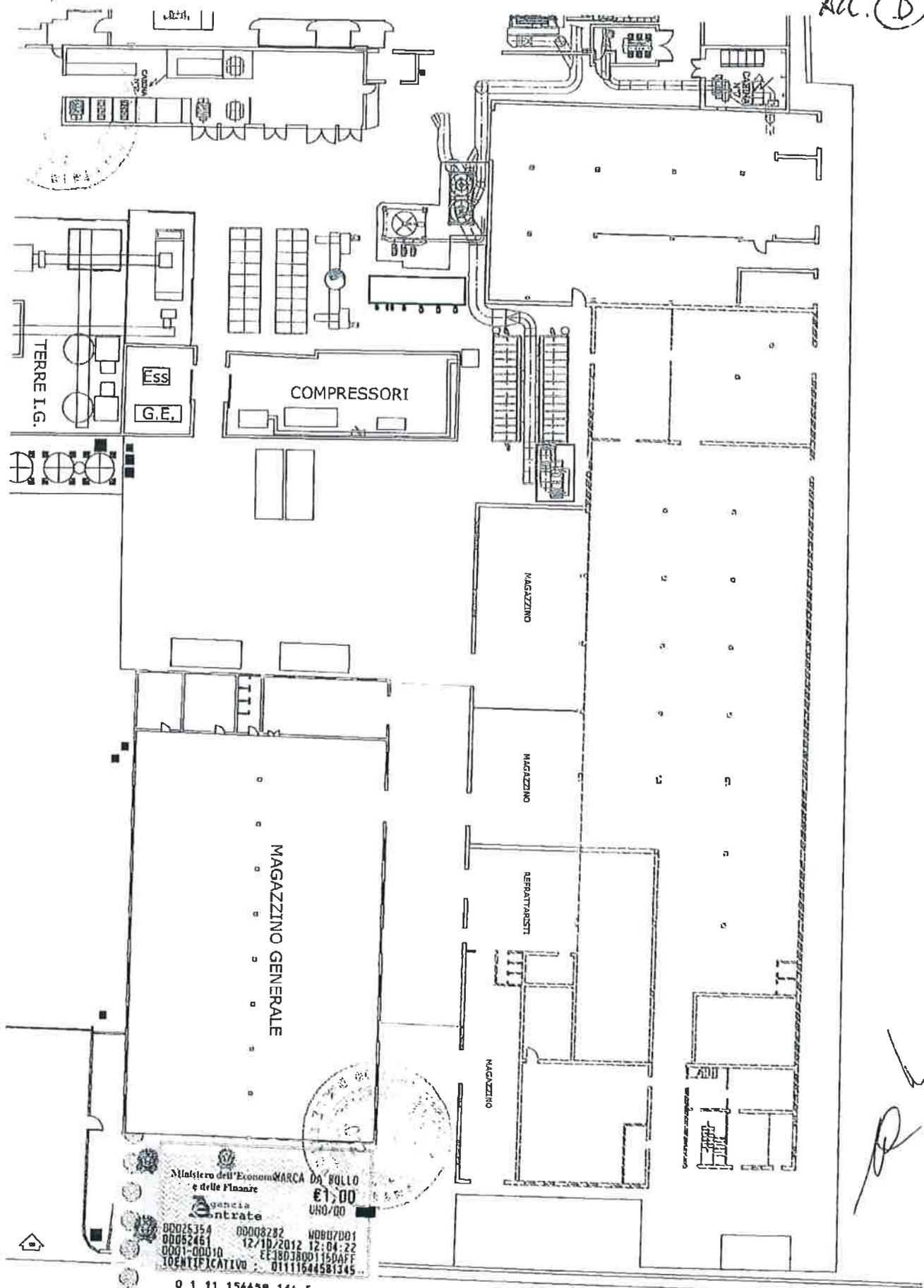
1 = area di pertinenza ca. mq 4.500



✓

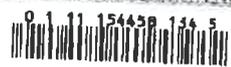
10/10/10

ALL. (D)



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

00025354 00008282 W08U7D01
00052461 12/10/2012 12:04:22
0001-00010 EE38038001150AFF
IDENTIFICATIVO 01111544581345



VESPUCCI

10

2