

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

tra

con sede legale in

cod. fisc., p. I.V.A. ed iscrizione al Registro delle Imprese REA
PD - in persona del Rappresentante Legale , Amm. Delegato, Sig.
(di seguito il "LOCATORE")

e

, con sede legale in , cod. fisc., p. I.V.A.
ed iscrizione al Registro delle Imprese numero REA in
persona del Rappresentante Legale, Sig. (di seguito il
"CONDUTTORE")

PREMESSO CHE:

- Il LOCATORE ha la disponibilità di un complesso immobiliare comprensivo, tra l'altro, degli immobili identificati nell'Allegato A siti in Bagnoli (PD), alla Via dell'Industria, 7, catastalmente identificati come segue: comune di Bagnoli di Sopra (PD), 1) foglio 2, mapp. 207, sub 6 , cat. A/3 , piano 1 , rend. € 201,42 e 2) foglio 2, mapp. 207, sub 9 , cat. D/7 , piano t. e 1 , rend. € 7653.89 sulla base di un contratto di locazione (di seguito il "CONTRATTO PRINCIPALE") sottoscritto in qualità di conduttore con 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 data 26/09/ 2012;
- Il CONDUTTORE è interessato a ottenere in sublocazione i suddetti immobili;
- Il LOCATORE è disposto a concedere al CONDUTTORE in sublocazione i suddetti immobili.

si conviene e si stipula quanto di seguito:

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1.1. Il LOCATORE concede in sublocazione al CONDUTTORE, che accetta, gli immobili identificati nell'Allegato A siti in Bagnoli (PD), alla Via dell'Industria,

7. Dati catastali :

comune di Bagnoli di Sopra (PD)

1) foglio 2, mapp. 207, sub 6 , cat. A/3 , piano 1 , rend. € 201,42

2) foglio 2, mapp. 207, sub 9 , cat. D/7 , piano t. e 1 , rend. € 7653.89



1.2. Il CONDUTTORE dichiara di aver esaminato i suddetti immobili concessi in locazione e di averli trovati, 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.

ARTICOLO 2

DURATA DELLA LOCAZIONE

2.1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal 01 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. Resta inteso che, qualora il CONTRATTO PRINCIPALE dovesse per qualsivoglia motivo cessare o essere risolto, allora anche il presente contratto di locazione di conseguenza si risolverà automaticamente senza che al LOCATORE possa essere chiesta alcuna indennità.

ARTICOLO 3

CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

3.1. Il corrispettivo della locazione viene pattuito come segue:

(a) per il primo dei 6 (sei) anni di vigenza del contratto, complessivi € 9.000,00 (novemila/00) annui oltre I.V.A., da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 750,00 (settecentocinquanta/00) oltre I.V.A. ciascuna;

(b) per il secondo dei 6 (sei) anni di vigenza del contratto, complessivi € 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui oltre I.V.A., da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 2.000,00 (duemila/00) oltre I.V.A. ciascuna;

(c) per il terzo dei 6 (sei) anni di vigenza del contratto, complessivi € 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui oltre I.V.A., da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 2.000,00 (duemila/00) oltre I.V.A. ciascuna;

(d) per ciascuno degli anni successivi al terzo, anche in caso di rinnovo del contratto, complessivi € 30.000,00 (trentamila/00) annui oltre I.V.A., da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 2.500,00 (duemilacinquecento/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 su richiesta del LOCATORE nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per l'anno precedente, ma solo a far data dal settimo anno cumulando il 75% della variazione I.S.T.A.T. dei sei anni precedenti. Per il periodo successivo al settimo anno verrà aggiornato annualmente su richiesta del LOCATORE nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T..

3.5 In caso di ritardato pagamento superiore a 60 giorni del canone mensile è facoltà del LOCATORE ottenere la risoluzione del contratto.

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, l'importo di € 2250,00 (€ duemiladuecentocinquanta), pari a numero 3 (tre) mensilità del canone di locazione determinato tra le parti per il primo anno. Resta sin d'ora inteso tra le parti che l'importo consegnato a titolo di deposito cauzionale dovrà essere successivamente adeguato 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.



[Handwritten signature]

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: l'esercizio di officine meccaniche utensili industriali 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; l'attività di fornitura a terzi di servizi in genere connesse all'attività di officina meccanica.

7.2. Il CONDUTTORE, avrà facoltà di subaffittare a terzi, in tutto o in parte, i locali degli immobili concessi in locazione con il preventivo consenso del LOCATORE.

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 visti 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 e/o il proprietario degli immobili, previo preavviso anche telefonico, potranno 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

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 15

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, li 26/ottobre/2012

Amministratore Delegato

Sig.



Il Presidente del C.d.a.

Sig.

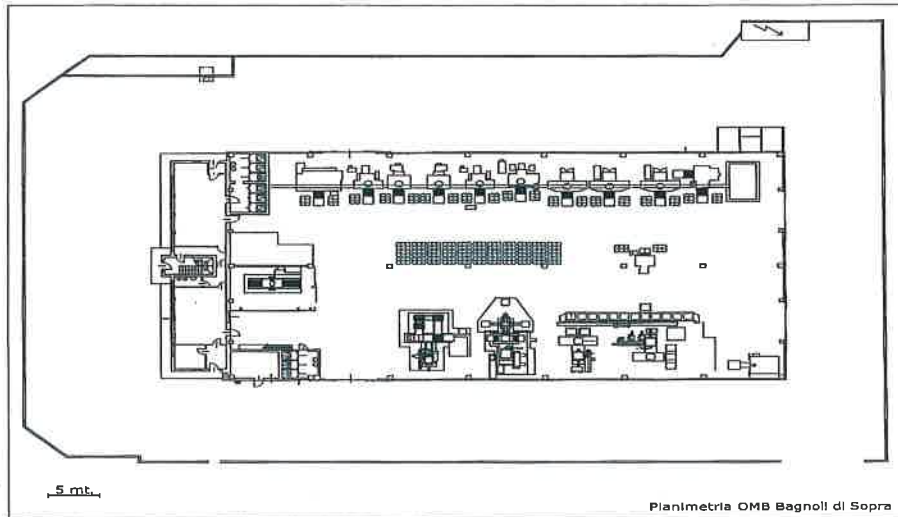


allegati:

Allegato A: : identificazione immobili locati;

Registrato a Padova il 8 NOV. 2012
al N° 879 Serie 3
Esatti € PO, 0
PO, m

PER IL DIRETTORE PROVINCIALE
Massimo Esposito
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Giuseppe Camarota



COMPUTO SUPERFICI:		
Capannone (53,32x31)	= 1.652,92 mq	x altezza 7,20 = 11.901,02 mc
Capannone (6,45x3,35)	= 21,61 mq	x altezza media 3,65 vano tecnologico
Uffici-Servizi (28,60x5,40)+(2,90x0,90)	= 192,72 mq	x altezza 3,35 = 526 mc
Uffici-Servizi (29,20x6,60)	= 192,72 mq	x altezza 3,00 = 578,16 mc
Cabina elettrica (2,65x2,65)+(2,65x3,90)	= 17,56 mq	vano tecnologico
TOTALI	= 1864,81 mq	= 13.005,30 mc

SUPERFICE LOTTO:
Mappale 207 Sub 4 4.515 mq

2. Complesso industriale di 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



