

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE URBANO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Con il presente atto privato, da valere ad ogni effetto e ragione di legge, la Soc. **STUDIO F SRL** - cod. fisc.: 00763650678 – in persona del suo legale rappresentante pro tempore, Arch. Angelo Facciolini, con sede in Basciano (TE), C.da Salara, Zona Industriale, per brevità di seguito denominata anche **"Parte Locatrice"** -----

concede in locazione

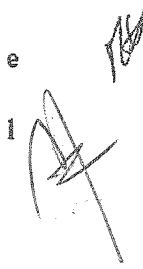
a **Toi Toi Italia Srl** a socio unico, cod. fisc. 01010760492 e P.I. 06131761006 con sede a Lacchiarella (MI) Via Cascina Nuova 1 CAP 20084, iscritta al registro delle imprese di Milano ed al R.E.A. presso la CCIAA di Milano al numero 01010760492, nella persona del legale rappresentante pro tempore Maurizio Chiarotti, per brevità di seguito denominata anche **"Parte Conduttrice"** il seguente bene immobile:

porzione di un più grande fabbricato sito in C.da Salara Zona Ind.le snc Basciano (TE) della dimensione di mq 550 c.a al piano terreno e riportato all'Agenzia del Territorio di Teramo catasto fabbricati del Comune di Basciano al foglio 3 particella 408 sub 4 categoria D07 rendita 2038,40 nelle planimetrie allegate al presente contratto, con la lettera A. Nella suddetta porzione di fabbricato verrà svolta l'attività di stoccaggio e manutenzione/movimentazione di materiale dalla Parte Conduttrice.

La locazione è disciplinata dai seguenti patti condizioni

ART. 1 - Durata: La locazione è fissata in anni sei (6) a cominciare dal primo giorno del mese di maggio 2021 e finire l'ultimo giorno del mese di aprile 2027. Alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge n. 392/78, salvo disdetta fatta pervenire dalla "Parte Locatrice" per le ragioni e con le modalità stabilite all'art. 29 della stessa Legge. La "Parte Conduttrice" potrà tuttavia recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone preavviso alla "Parte Locatrice", mediante lettera raccomandata, almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. La Parte Conduttrice si impegna a riconsegnare l'immobile entro 6 mesi dalla richiesta della "Parte Locatrice" qualora quest'ultima venda l'intero immobile e il compratore non sia interessato a continuare la locazione di detta porzione di fabbricato. Come incentivo per la disponibilità fornita dalla società Toi Toi Italia s.r.l. la locazione verrà concessa gratuitamente negli ultimi 6 mesi.

ART. 2 – Corrispettivo: Il prezzo della locazione mensile viene sin d'ora stabilito in Euro milletrecento e

1 

centesimi zero (€uro 1.300,00), oltre oneri di legge per l'anno 2021 e adeguato a €uro millecinquecento e centesimi zero (€uro 1.500,00) oltre oneri di legge da gennaio 2022 e per la durata del contratto.

Salvo diverse future istruzioni, i pagamenti dovranno avvenire in via anticipata entro il giorno dieci (10) di ciascun mese di durata della locazione, presso la Banca (da comunicare) con accredito valuta fissa creditori sul c/c intestato alla "Parte Locatrice" utilizzando le coordinate bancarie che verranno comunicate in separata sede o a mezzo assegno bancario, convenendosi per il ritardo, insufficiente e/o mancato pagamento, a carico della "Parte Conduttrice" ed a favore della "Parte Locatrice" la maturazione degli interessi moratori al saggio di cui all'art. 5 del D. Lgs n. 231/2003 aumentato di cinque punti, dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento al saldo effettivo, senza che occorra costituzione in mora.

Per patto espresso, la "Parte Conduttrice" non potrà opporre eccezioni al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta, salvo l'esercizio separato delle proprie ragioni.

Il mancato pagamento di due canoni locativi integrerà il grave inadempimento, legittimante la risoluzione del contratto.

ART. 3 - Aggiornamento del canone: A partire dal primo giorno del mese di gennaio 2022, il canone sarà aggiornato annualmente in base al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati (inclusi i tabacchi) verificatasi nel periodo contrattuale che precede l'anno di riferimento senza necessità di alcuna richiesta.

ART. 4 - Destinazione dei locali e subaffitto: I beni oggetto del presente contratto vengono visti ed accettati nelle condizioni locative in cui attualmente si trovano, per essere destinati all'esercizio di stoccaggio, manutenzione e movimentazione delle merci ecc., sempreché sia compatibile con la conseguita destinazione urbanistica, con divieto per la "Parte Conduttrice" di cessione anche parziale, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso e mutamento di destinazione. Il silenzio o l'acquiescenza della "Parte Locatrice" al mutato uso rispetto a quello pattuito, alla cessione o sublocazione, avranno esclusivo valore di mera tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della "Parte Conduttrice".

ART. 5 - Diniego e/o revoca delle autorizzazioni: Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma della Legge n. 392/78, le parti convengono che il presente contratto si intenderà risolto e, quindi, non avrà più alcun effetto tra loro nel caso in cui, entro trenta giorni dalla sottoscrizione, la "Parte Conduttrice" non avrà conseguito le autorizzazioni e/o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della propria attività, salvo che tale mancato conseguimento dipenda da fatto e colpa del conduttore.

Verificandosi la risoluzione del contratto, la "Parte Conduttrice" dovrà provvedere senza ritardo alla

restituzione dell'immobile locato nella piena disponibilità della "Parte Locatrice", avendo cura di rimuovere, a proprie cure e spese, le modifiche e le aggiunte non gradite, con la precisazione che per le opere, migliorie ed aggiunte per le quali non verrà chiesta la rimozione, la "Parte Locatrice" non sarà tenuta alla corresponsione di alcuna indennità salvo diverso accordo intervenuto tra le parti.

ART. 6 – Situazione urbanistica: La "Parte Locatrice" dichiara che l'immobile locato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto dal Comune di Basciano la concessione di edificazione e il certificato di abitabilità.

ART. 7 – Stato dell'immobile: La "Parte Conduttrice" dichiara di ben conoscere le caratteristiche costruttive dei beni locati e di averli trovati adatti all'attività cui verranno destinati, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti di qualsiasi natura. Si obbliga pertanto a tenerli con la diligenza del buon padre di famiglia e ad eseguire, a sue totali spese, tutte le opere ed i lavori necessari per adeguarli alla propria attività ed a mantenerli, insieme agli impianti in essi esistenti, nelle buone condizioni in cui li riceve. Dichiara altresì (di aver ricevuto) dalla "Parte Locatrice" la copia dell'A.P.E. che si allega al presente atto sotto l'inserito di lettera "B", di aver visitato con attenzione le porzioni immobiliari locatole, di aver trovato il tutto in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto e – così – di averlo preso in consegna prima d'ora ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi. Fatti salvi gli interventi strutturali, che resteranno a totale carico della Parte Locatrice, ogni altra innovazione imposta per legge, le opere di prevenzione incendi inerenti all'attività svolta nell'immobile locato e tutte le riparazioni e le manutenzioni di qualsiasi natura per rendere possibile e/o più agevole lo svolgimento dell'attività, nonché tutte le innovazioni imposte dalle leggi che entreranno in vigore successivamente alla data del presente contratto, sono a carico della "Parte Conduttrice", che dovrà provvedervi tempestivamente salvo la facoltà della "Parte Locatrice" di sostituirsi alla "Parte Conduttrice" in caso d'inadempienza di quest'ultima, con diritto di ottenere il rimborso delle somme impiegate entro dieci giorni dalla richiesta. La "Parte Locatrice" tuttavia potrà, previa comunicazione scritta da inviarsi nei quindici giorni precedenti, erigere impalcature e depositare temporaneamente materiali all'esterno dell'edificio e potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità alla "Parte Conduttrice", garantendo tuttavia il normale accesso ai locali per lo svolgimento dell'attività.

In particolare:

- la "Parte Locatrice" presta il proprio consenso per la esecuzione, a totale rischio, cure e spese della "Parte Conduttrice", dei lavori di ammodernamento e allestimento del locale affittato ed assicura la propria disponibilità ad intervenire ove e quando richiesto per sottoscrivere le istanze volte a conseguire il rilascio degli occorrenti permessi, autorizzazioni e/o concessioni inerenti la esecuzione dei detti lavori.
- la "Parte Conduttrice", dal canto suo, si impegna ed obbliga a:

- richiedere, a totale suo rischio e spese, le concessioni e le autorizzazioni urbanistiche e amministrative necessarie per la esecuzione di tutti i lavori, e il rinnovo dell'A.P.E.;
- eseguire le opere di ammodernamento e manutenzione dei locali, degli accessori e relativi impianti;
- eseguire, a proprie cure e spese, comprese le utenze, ogni altra opera, anche di natura edilizia, eventualmente occorrente per adeguare in futuro l'immobile alla normativa ed ai regolamenti che disciplinano l'attività svolta nei locali affittati.

ART. 8 – Consegna dell'immobile ed esonero dalle responsabilità: Ai fini del presente contratto, la "Parte Conduttrice" riceverà la consegna dell'immobile alla data del 21/04/2021 e dalla predetta data, di costituirsi custode dei beni locati, con ogni consequenziale responsabilità per il caso di perdita o deterioramento, anche se derivante da incendio, qualora non provi che siano avvenuti per cause ad essa non imputabili. Gli utilizzatori dello stabile, qualora non dovessero stipulare assicurazione civile per danni verso terzi, per allagamento, spandimento di acqua, incendio e scoppio; saranno ritenuti responsabili degli eventuali danni arrecati a terzi per loro causa accertata; esonerando la "Parte Locatrice" da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi di qualsiasi genere per cause indipendenti dalla sua volontà e per danni che potessero derivare dal fatto od omissioni degli altri utilizzatori dello stabile o di terzi, da allagamento, spandimento di acqua, fuga di gas e scoppio e si obbliga a non ostacolare il normale svolgimento delle attività esercitate nei locali compresi nello stesso stabile e ad osservare e far osservare dai dipendenti e collaboratori le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ART. 9 – Addizioni – Migliore e Aggiunte: Fatti salvi i lavori e le migliorie eventualmente già concordate, la "Parte Conduttrice" si obbliga a non apportare, nel corso della locazione, alcuna miglioria ai beni affittati, compresi gli impianti di acqua, energia elettrica, senza il preventivo consenso scritto della "Parte Locatrice". Tutto quanto la "Parte Conduttrice" ha fatto e farà con il preventivo consenso, o dovesse fare senza tale preventivo consenso scritto, rimarrà a beneficio della "Parte Locatrice", salvo diverso accordo tra le parti, senza corresponsione di alcuna indennità essendosene tenuto conto nella determinazione del canone. Salvo diverso futuro accordo scritto, tuttavia, le Parti stabiliscono sin d'ora che alla fine della locazione l'immobile locato dovrà essere restituito come esattamente descritto nel disegno planimetrico - che si allega al presente contratto sotto l'inserito di lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale-, e qualsivoglia modifica e aggiunta, ancorché preesistente, dovrà essere rimossa – ove richiesto dalla locatrice - a cura e spese della "Parte Conduttrice".

ART. 10 – Per i contratti di fornitura delle utenze: La "Parte Conduttrice" si impegna ed obbliga sin d'ora a provvedere a sue cure e spese alla voltura di energia elettrica e all'allaccio di acqua. Qualora i consumi di acqua da parte della Conduttrice siano di minima entità la Parte Locatrice, per sua scelta, potrà

concedere l'utilizzo dell'impianto esistente di erogazione di essa e la Parte Conduttrice si impegnerà al pagamento delle spese in relazione ai consumi effettivi.

ART. 11 - Elezione di domicilio: A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti legali ed esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria il Signor Maurizio Chiarotti, Amministratore della Toi Toi Italia s.r.l. nella specificata qualità, dichiara che la sede amministrativa è sita in Via Cascina Nuova, 1 – Loc. Villamaggiore, 20084 Lacchiarella (MI).

ART. 12 – Obbligo di visita dell'immobile: Previo accordo e con preavviso da far pervenire con qualsiasi mezzo almeno due (2) giorni prima, la "Parte Conduttrice" si obbliga a lasciare visitare il locale affittato a coloro che intendessero prenderlo in locazione o acquistarlo, nonché a consentire alla "Parte Locatrice", o a chi la rappresenta, di visitarlo, preferibilmente durante le ore di chiusura della produzione, allo scopo di constatarne lo stato d'uso, sotto pena del risarcimento dei danni.

ART. 13 – Polizza assicurativa. La "Parte Locatrice", se lo riterrà opportuno, provvederà a stipulare una polizza assicurativa dell'intero immobile contro i danni da eventi tellurici, allagamento, incendio e scasso, compresi i beni locati. La Parte Conduttrice concorrerà alla spesa di tale polizza in proporzione alla superficie occupata.

ART. 14 – Deposito cauzionale e garanzia del dovuto: Al fine di assicurare l'esatto adempimento del presente contratto la "Parte Conduttrice" versa, a titolo di anticipo canoni, la somma di Euro tremilanovecento e centesimi zero più oneri (Euro 3.900,00) pari a tre mensilità del dovuto alla "Parte Locatrice" che la ritira rilasciandone corrispondente fattura con quietanza. Tale importo, se non utilizzato per ripristini o inadempienze da parte della Conduttrice, sarà detratto dagli ultimi canoni di fine locazione.

ART. 15 – Modifica del contratto: Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

ART. 16 – Oneri accessori: Le spese del presente contratto, il costo dei bolli e il costo di registrazione connessi e dipendenti faranno carico alle parti in ragione del 50% ciascuna, mentre tutte le altre spese che si dovessero affrontare in caso di inadempimento faranno carico alla Parte che le avrà provocate con la propria inadempienza. Restano invece ad esclusivo carico della "Parte Conduttrice" il costo di tutti i lavori di adeguamento, ammodernamento e messa a norma del locale e degli impianti secondo i patti che precedono, quello per la remissione in pristino dei beni locati, le spese di smaltimento dei rifiuti

solidi urbani e speciali, quelle del telefono, acqua, energia elettrica, gas metano, nonché ogni altro contributo per la conservazione del locale.

ART. 17 – Versamento imposta di registro: La registrazione del presente contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi al primo, avverrà a cura della Parte Locatrice, con l'obbligo per la Parte Conduttrice di rimborsarle il 50% dell'onere sostenuto ai sensi dell'art. 8 della L. n. 392/1978.

ART.18 – Rinvio: Per quanto non specificatamente stabilito nel presente contratto le Parti si rimettono alle disposizioni dettate, in materia di locazioni, dal Cod.Civ. e dalla L. 392/78 e sue successive modifiche e integrazioni, in quanto compatibili con le pattuizioni contenute nel presente contratto.

ART. 19 – Foro competente: Per qualsiasi controversia che potesse sorgere per la interpretazione e la esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Teramo.

ART. 20 – Approvazione: in forma specifica: Le parti si danno reciprocamente atto che tutti i patti contenuti nel presente contratto hanno carattere essenziale e sono stati da esse congiuntamente predisposti a seguito di trattativa su ciascun articolo, di guisa che non si rende necessaria l'approvazione specifica di singole clausole ai sensi dell'art. 1341 c.c.

ART. 21 – Privacy: Ai fini del D. Lgs. N. 196/2003 e successive modifiche e integrazioni e del Regolamento (UE) n. 2016/679, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione a adempimenti connessi al rapporto di locazione, nonché al trattamento e archiviazione informatica e cartacea dei dati stessi.

La presente scrittura, letta e confermata in ogni sua parte, viene sottoscritta per integrale accettazione in

Basciano (TE) il 25/03/2021.

La "Parte Locatrice"

STUDIO F SRL

Arch. Angelo Facciolini

Al presente si allegano:

- A. aggiornamento catastale della proprietà STUDIO F SRL più elaborato planimetrico
- B. attestato di prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.)

La "Parte Conduttrice"

TOI TOI ITALIA S.R.L.

Maurizio Chiarotti