

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

- Tra la Società "**PLATINO S.r.l.**", Capitale Sociale 60.112.=, Codice Fiscale – P.Iva e Registro Imprese di Lecco: 03569270139, R.E.A. Lecco n. LC - 320410, con sede in Costamasnaga (Lc) - Via Nuova Valassina,3 CAP 23845, qui rappresentata dal Sig. PURICELLI LUIGI [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] Amministratore Unico, d'ora in avanti "locatrice", con i poteri statutari conferiti,

da una parte

- e la "**PURICELLI S.r.l.**", Capitale Sociale 3.005.600.=, Codice Fiscale – P.Iva e Registro Imprese di Lecco: 00222940132, R.E.A. Lecco n. LC 108806, con sede in Costamasnaga (Lc) - Via Nuova Valassina,3 CAP 23845, qui rappresentata dal Sig. CERUTI PURICELLI Luigi Mario, Amministratore Delegato, d'ora in avanti "conduttrice", con poteri conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27/01/2014,

dall'altra parte

1) Oggetto

La Società "**PLATINO S.R.L.**", d'ora in poi indicato come **locatore** - concede in locazione alla Puricelli S.r.l. – d'ora in poi indicata come **conduttore** – che accetta, gli immobili industriali siti in Teramo località Contrada Sant'Atto, costituiti da un capannone industriale di circa mq. 7.000 ad uso opificio industriale con uffici incorporati nel complesso, con annessi piazzali insistenti su un'area con superficie totale di circa mq.12.000, come da planimetria, sottoscritta dalle parti, che viene allegata al presente contratto sub A.

L'immobile risulta accatastato al Foglio 47, particella 155, Sub. 3, del catasto immobiliare del Comune di Teramo.

2) Destinazione

La locazione è ad uso esclusivo di opificio industriale e uffici inerenti tale attività.

E' pertanto vietato al **conduttore** di mutare e/o variare tale uso.

E' vietato al **conduttore** di sublocare e/o cedere a qualsiasi titolo anche gratuitamente, in tutto o in parte, a chiunque – anche a persone, enti e/o società cointeressate o collegate, gli immobili oggetto del presente contratto, salvo consenso scritto del locatore.

3) Durata

La locazione avrà durata di anni sei, decorrenti dal 01/02/2015 al 31/01/2021 e si rinnoverà tacitamente, alle medesime condizioni, per altri sei anni, ove non venga comunicata disdetta a mezzo raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

4) Corrispettivo

Il canone di locazione viene convenuto in Euro 80.000,00=. (ottantamila/00), a partire dal 2° anno (01/02/2016) sarà sottoposto annualmente all'aggiornamento, di cui all'art. 32 L. 392/78 , applicazione del 100% delle variazioni ISTAT verificatesi nell'anno precedente. Per tale aggiornamento si farà comunque riferimento al valore assoluto del mese di Dicembre precedente senza necessità di richiesta scritta.

5) Termini di pagamento

Il canone verrà corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate scadenti in data 1/02 - 1/05 – 1/08 – 1/11 ciascuna di € 20.000,00.=(ventimila/00).

Al riguardo le parti espressamente convengono, ex art.1457 C.C. l'essenzialità dei termini suddetti.

Pertanto il mancato puntuale pagamento, anche parziale, dei canoni periodici, spese ed ogni altro onere accessorio, decorsi trenta giorni dalle precitate scadenze, determinerà la risoluzione, ipso jure, del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 C.C., fermo restando a carico del **conduttore** l'obbligo di pagare gli importi dovuti e di risarcire ogni altro danno al locatore.

Decorso il consuetudinario termine di tolleranza di otto giorni dalla scadenza, sui ritardati pagamenti saranno comunque dovuti gli interessi corrispondenti al PRIME RATE + 2%.

6) Stato dell'immobile

Le parti danno atto che gli immobili industriali in locazione sono di costruzione (anni 1980), e che vengono consegnati in ottimo stato di manutenzione al **conduttore** che si impegna a conservarli e restituirli – al termine della locazione – liberi e vuoti di persone e cose anche di terzi – nelle stesse condizioni, salvo l'usura dovuta al normale uso.

Il **locatore**, che si dichiara a conoscenza dell'attività industriale che il **conduttore** svolgerà nei capannoni locati, comunque garantisce che gli immobili sono stati costruiti secondo le norme urbanistiche vigenti, secondo le norme antinfortunistiche vigenti e con l'osservanza di ogni altra norma di legge o regolamento.

Il conduttore dichiara, in particolare, di ricevere gli immobili dotati di impianti e servizi, che ha riscontrato perfettamente funzionanti.

=====

Nel prendere in consegna le unità locate ed i relativi servizi ed accessori, il **conduttore** si obbliga di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel

servirsene secondo la loro naturale destinazione per l'uso determinato del presente contratto.

7) Manutenzione ordinaria

Considerato che gli immobili locati sono di nuova costruzione, ogni obbligo di manutenzione ordinaria, sia dello stesso che degli impianti e servizi accessori, sarà a carico del **conduttore**.

8) Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria degli immobili locati (utilizzati dal locatore con contratto di locazione finanziaria), degli impianti e dei servizi di proprietà del **locatore** è a carico del **locatore** stesso.

Tuttavia, il **conduttore** è fin d'ora autorizzato dal **locatore** ad eseguire quegli interventi di manutenzione straordinaria che si rendesse necessario eseguire urgentemente, fino ad un ammontare di €. 30.000,00 (trentamila/00), ammontare che sarà immediatamente rimborsato dal locatore, a presentazione della fattura relativa.

Nel caso in cui il mancato intervento del **locatore** nell'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria dovesse recare danno al **conduttore**, lo stesso avrà diritto al risarcimento del danno subito.

9) Obblighi e responsabilità del conduttore

Oltre a quelli incombenti a suo carico per legge, il **conduttore** sarà direttamente responsabile verso il **locatore** ed i terzi, di ogni qualsiasi danno causato per fatto e/o colpa sua o dei suoi dipendenti e preposti all'immobile, servizio e/o accessori in locazione, nonché alle persone e/o cose anche di terzi. Il conduttore si obbliga a chiedere ed ottenere prima di iniziare ogni attività, le prescritte autorizzazioni per l'insediamento e l'agibilità aziendale all'Ispettorato del Lavoro e ad ogni altro Ente

all'uopo preposto, anche per quanto attiene la prevenzione incendi e antinquinamento.

Il **conduttore** dichiara che l'attività che si svolgerà nell'immobile locato sarà comunque conforme alle attuali disposizioni di legge e si obbliga di adeguare la stessa alle norme che eventualmente saranno emanate in futuro dalle autorità, esonerando al riguardo da ogni e qualsiasi responsabilità il **locatore**.

Questi resta pure esentato da ogni responsabilità per qualsiasi danno derivante per fatto di terzi al **conduttore** ed in specie per furti.

10) Lavori, miglioramenti e/o addizioni

Il **conduttore** si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali e agli impianti tutti.

L'esecuzione di ogni e qualsiasi eventuale opera e/o impianto necessario, e per l'attività da svolgere e/o per ottenere le prescritte autorizzazioni, deve essere preventivamente approvata dal **locatore**, sotto pena la risoluzione automatica del contratto, ex art. 1456 C.C.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal **conduttore**, al termine della locazione resteranno a favore del **locatore** senza alcun compenso.

11) Assicurazione

Il **conduttore** s'impegna ad assicurare il complesso immobiliare in oggetto, già precedentemente assicurato dal locatore, contro i rischi dell'incendio, scoppio, esplosione, atti vandalici, di terrorismo e sabotaggio.

12) Inagibilità dell'immobile locato

Ove per qualunque causa, non derivante da fatto del **locatore**, gli immobili dovessero perire e/o divenire inagibili, il presente contratto si risolverà senza che il

conduttore possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento, ad eccezione della restituzione del canone relativo al periodo di tempo non goduto.

13) Visita agli immobili locati

Dalla comunicazione della disdetta o da quella della messa in vendita dell'intero complesso industriale o delle unità locate, il conduttore si obbliga di consentire la visita dei locali agli aspiranti locatori o acquirenti dalle ore 14.00 alle ore 16.00 di almeno due giorni settimanali non festivi; da concordarsi con il **locatore**.

14) Anticipata risoluzione

Viene riconosciuta la facoltà per il **conduttore** di recedere in qualsiasi momento, ma unicamente per gravi motivi, dal contratto con un preavviso a mezzo raccomandata di almeno 6 (sei) mesi.

15) Comunicazioni e notifiche

Ogni comunicazione e/o notifica di qualunque atto sarà ritenuta validamente effettuata presso l'unità locata ove il **conduttore** dichiara di eleggere a tutti gli effetti il domicilio.

16) Spese contrattuali

Le spese tutte del presente contratto, tasse di bollo, di esazione e quietanza, saranno a carico in parti uguali ai contraenti.

17) Foro Competente

Qualsiasi controversia potesse insorgere fra le parti circa l'interpretazione, l'esecuzione, la validità o la risoluzione del presente contratto, sarà competente il Foro del Tribunale di Lecco.

18) Accettazione espressa

Le parti danno atto che le clausole del presente contratto sono state singolarmente, specificatamente e preventivamente trattate e concordate.

Pertanto ogni singola pattuizione viene espressamente approvata in ogni sua parte,
ai sensi dell'art. 1341 C.C.

* * *

Si fa presente che si esercita l'opzione di cui all'articolo 10,n. 8-ter del D.P.R. n.
633 del 1972 per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, trattandosi di
locazione di immobile strumentale.

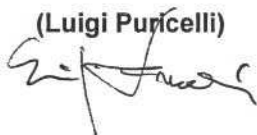
Letto, confermato, sottoscritto

Costamasnaga, Il 2 Febbraio 2015

Il Locatore

PLATINO S.r.l.

(Luigi Puricelli)



Il Conduttore

PURICELLI S.r.l.

(Ceruti Puricelli Luigi Mario)

