

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

Tra le parti :

GEFIM Srl, in persona del legale rappresentante pro-tempore Martinelli Virgilio, con sede in Roma, Via Circonvallazione Ostiense n. 212, Codice Fiscale e Partita IVA 09755121002 (d'ora in poi denominato anche locatore o locatrice);

e

GEA Srl, in persona del legale rappresentante pro-tempore Martinelli Massimo, con sede in L'Aquila, Via XX Settembre n. 17/19 , Codice Fiscale e Partita IVA 01732790660 (d'ora in poi denominata anche conduttore o conduttrice);

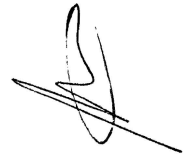
si conviene e stipula quanto segue.

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile sito in San Vincenzo Valle Roveto, località Piana della Mola Km. 38,00, composto da capannone industriale, piazzale e terreno, della superficie complessiva di circa mq. 10.000. L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata al N.C.U. di San Vincenzo Valle Roveto (Aq) al Foglio n. 18, particella 620, sub 2, 3 e 4.bg
2. La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività aziendale, così come esercitata alla data di sottoscrizione del presente atto. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.
3. La parte conduttrice potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo e cedere il contratto solo dietro espresso consenso scritto della locatrice. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
4. La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 10 gennaio 2008 e termine al 10.01.2014. La parte locatrice ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalle parti, a mezzo di lettera



raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito.

5. Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € 48.000,00 (€ quarantottomila/00) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.000,00 (€ quattromila/00). Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Le parti dichiarano espressamente di assoggettare il presente contratto ad IVA.
6. Il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.
7. La parte conduttrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito, a sua cura e spese, previo consenso scritto preventivo del locatore. All'uopo il locatore presta formale assenso al compimento e/o completamento delle opere edili indicate nella D.I.A. presentata presso il Comune di S. Vincenzo Valle Roveto nel 2006 e nella richiesta di finanziamento al Patto Territoriale della Marsica prot. nr. 5. Resta espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni



caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

8. La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze nonché tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale.
9. Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.
10. A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
11. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.
12. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in San Vincenzo Valle Roveto, li 08.01.2008

Il locatore
GEFIM SRL
(L'Amministratore Unico
Martinelli Virgilio)

Il conduttore
GEA SRL
(L'Amministratore Unico
Martinelli Massimo)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare gli articoli 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 15 e 16.

Redatto, confermato e sottoscritto in San Vincenzo Valle Roveto, li 08.01.2008

Il locatore
GEFIM SRL
(L'Amministratore Unico
Martinelli Virgilio)

Il conduttore
GEA SRL
(L'Amministratore Unico
Martinelli Massimo)



AGENZIA DELLE ENTRATE
SAN VINCENZO VALLE ROVETO

REGISTRATO IN AGENZIA 23 DIC. 2008
AL N. 3263 SERIE 30 PER € 615,00
DI CUI _____



IL DIRETTORE
Serafino Colafuda