

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA

La società **Lps S.n.c. di Leone Costantini & C. in liquidazione**, con sede legale in San Giovanni Teatino (CH), via Po snc, C.F./P.Iva 02004160699, che interviene al presente atto per mezzo dei suoi legali rappresentanti sig.ri: **Costantini Leone**

e sig. **Di Luzio Sergio**

(in appresso anche "Locatore")

E

la società **Peal Fire S.r.l.**, con sede legale ad Avezzano (AQ), Via Muzio Febonio n. 36, C.F./P.Iva 02069480669, che interviene al presente atto per mezzo del suo legale rappresentante **Dr. Armando Perrella**

(in appresso anche "Conduttore").

Di seguito il Locatore ed il Conduttore sono congiuntamente denominati anche "Parti" o ciascuno singolarmente "Parte".

PREMESSO CHE

a) il Locatore è proprietario dell'immobile sito a San Giovanni Teatino (CH), in Via Po n. 70, identificato catastalmente al NCEU del Comune di San Giovanni Teatino (CH):

1) **foglio 13, particella 797, sub. 12, cat. D/1, rendita Euro 3.540,00;**

ed intende locare detto immobile nelle attuali condizioni d'uso e conservazione;

b) che il legale rappresentante della società Peal Fire Srl, ha verificato preventivamente l'idoneità dell'immobile in relazione al proprio uso ed alla propria attività, in relazione anche alla propria specifica modalità di gestione d'impresa, al personale impiegato ed al processo aziendale e di stoccaggio di prodotti e merci;

c) che il legale rappresentante della società Peal Fire Srl è pertanto giunto alla determinazione di prendere in locazione la predetta unità immobiliare, così come vista, piaciuta e verificata, dichiarando di assumere a proprio esclusivo carico ogni eventuale onere inerente il ripristino dell'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento/climatizzazione nonché le modifiche necessarie o richiesta in relazione a norme esistenti o che dovessero subentrare durante il corso della locazione - sia per quanto attiene eventuali lavori o migliorie che per quanto attiene la loro certificazione a norma di legge - poiché di tali oneri e di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è tenuto conto nella contrattazione del canone di locazione;

d) è interesse delle Parti stipulare tra di loro un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sopra descritto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

tutto ciò premesso, le Parti convengono quanto segue.

1. OGGETTO

1.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, gli immobili di cui alla lettera a) delle precedenti premesse, alle condizioni e nei termini di seguito specificati.

2. DURATA

2.1 La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei), a decorrere dal **01/07/2022** al **30/06/2028**.

2.2 Dopo la prima scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni, salvo che il Conduttore o il Locatore comunichi disdetta con raccomandata a/r da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Il Locatore potrà dare disdetta unicamente nei casi previsti dall'art. 29 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392.

- 2.3 Il Conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto anche senza giustificato motivo dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere efficacia.

3. DESTINAZIONE D'USO

- 3.1 L'immobile locato dovrà essere destinato esclusivamente ad uso produzione e stoccaggio materiale antincendio.
- 3.2 È fatto divieto al Conduttore di destinare l'immobile - anche solo in parte e anche solo temporaneamente - ad uso diverso da quello sopra pattuito.

4. CANONE E SPESE PER ONERI ACCESSORI

- 4.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 25.200,00 (euro venticinquemiladuecento/00) oltre iva secondo legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.100,00 (euro duemilacento/00) oltre iva secondo legge, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, a mezzo disposizione bancaria permanente - RID - sul conto corrente avente Iban: IT70F0615077051CC0350096404.

Il conduttore si obbliga a consegnare al locatore, entro 30 gg (trenta) dalla data odierna, copia dell'ordine di disposizione bancaria permanente (RID) inerente il pagamento dei canoni.

- 4.2 Il canone, sarà automaticamente aggiornato, con periodicità annuale, in misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati, in conformità al disposto dell'art. 32 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392. Si precisa che l'aggiornamento verrà sempre effettuato nella misura massima consentita dalla legge.

5. PAGAMENTO

- 5.1 In caso di ritardo nel pagamento degli importi dovuti, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora maturati sino al giorno di effettiva corresponsione, al tasso d'interesse legale.
- 5.2 Il termine per il pagamento ha carattere essenziale, per cui il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, comporta la risoluzione di diritto del contratto, senza pregiudizio delle azioni per il recupero del canone e di ogni altra somma dovuta.
- 5.3 Il pagamento del canone di locazione non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del Locatore contestate dal Conduttore. Eventuali pretese del Conduttore dovranno essere fatte valere separatamente ed a tal fine il Conduttore rinuncia espressamente ad ogni compensazione a suo favore.

6. GARANZIE

- 6.1 Il Conduttore ha versato al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00) a titolo di caparra confirmatoria che costituirà deposito cauzionale del presente contratto. Tale somma sarà restituita al conduttore dopo 10 giorni dalla riconsegna dei locali previa verifica da parte del locatore dell'adempimento da parte del conduttore di tutti i patti contrattuali.

7. ONERI ACCESSORIE UTENZE

- 7.1 I contratti per le forniture di energia elettrica, gas, linea telefonica e per tutte le altre utenze devono essere stipulati direttamente dal Conduttore, sul quale gravano le relative spese. Il Locatore non è comunque responsabile per alcuna interruzione e/o sospensione nella fornitura di dette utenze e nella prestazione dei servizi relativi allo stabile ove è ubicato l'immobile, che siano allo stesso non imputabili.
- 7.2 La tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani le spese di acqua, luce, gas, etc. saranno a carico del conduttore.

8. CONSEGNA E STATO DELL'IMMOBILE

8.1 Contestualmente alla stipula del presente contratto il Locatore consegnerà al Conduttore l'unità immobiliare sopra identificata vista la necessità di compiere interventi manutentivi e di rispristino degli impianti (elettrico, idraulico e di riscaldamento/climatizzazione) che dovranno essere eseguiti a cure e spese del Conduttore.

8.2 Il Conduttore si obbliga a riconsegnare al termine della locazione l'Immobile nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto e libero da cose e persone.

9. MANUTENZIONE

9.1 La manutenzione ordinaria dell'Immobile è a esclusivo carico del Conduttore, che deve provvedere, a proprie cure e spese, anche a tutte le relative necessarie riparazioni, sostituzioni e integrazioni. Pertanto, il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso dell'Immobile nonché tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c., comprendendo comunque espressamente quelle da farsi agli impianti di luce, telefono, gas, acqua e sanitari, alla caldaia, alla rubinetteria e ai raccordi idraulici qualora tutti questi non siano murati, alle serrature e alle chiavi, ai cardini e agli infissi, sia interni che esterni, nonché le riparazioni della superficie del pavimento, dei muri e dei soffitti e dei relativi rivestimenti, ivi inclusa la tinteggiatura, con obbligo del rispetto degli elementi strutturali ed estetici propri dell'edificio.

9.2 In caso di inottemperanza del Conduttore rispetto all'esecuzione delle opere manutentive di propria pertinenza, il Locatore, dopo avere all'uopo invitato il Conduttore con lettera raccomandata concedendo un termine ragguagliato all'urgenza e, comunque, non superiore a trenta giorni, ha facoltà di fare eseguire direttamente le stesse opere manutentive, addebitando al Conduttore medesimo ogni spesa sostenuta al riguardo, purché documentata, maggiorata degli interessi al tasso legale.

9.3 Il Conduttore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese la gestione e la manutenzione ordinaria degli impianti.

9.4 Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. I lavori di straordinaria manutenzione saranno eseguiti a cura e spese del Locatore salvo eventuali responsabilità per dolo o colpa del Conduttore o di terze persone ammesse all'accesso nei locali posti in locazione.

10. MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

10.1 Le Parti convengono che, ove nel corso della locazione si rendessero opportuni o necessari lavori di adattamento e/o di miglioria, gli stessi potranno essere eseguiti, a cura e spese del Conduttore.

10.2 Il Conduttore si farà carico economicamente di tutte le modifiche interne ed esterne che esso dovesse apportare al locale oggetto della locazione salvo il preventivo consenso da chiedere al Locatore quando tali modifiche investano lavori che mutino la consistenza e la fisionomia dell'immobile locato. In ogni caso tali modifiche e/o gli adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli impianti, dovranno essere eseguite a regola d'arte e conformi alle eventuali prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati. Al termine della locazione, il Locatore avrà comunque il diritto di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 C. C.

10.2 Nell'ipotesi di esecuzione senza che sia stato osservato quanto convenuto nel comma precedente, il Locatore potrà pretendere la restituzione in pristino, oltre al risarcimento degli eventuali danni, ovvero ritenere le opere senza compenso alcuno.

10.3 Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche per le addizioni eventualmente eseguite dal Conduttore. In deroga a quanto previsto dall'art. 1593 C.C., ove, alla cessazione del rapporto, dette addizioni non vengano tolte o non risultino separabili dai beni oggetto di locazione, comunque nessun compenso o indennità saranno dovuti al Conduttore.

10.4 Il Conduttore non potrà, comunque, compiere opere contrarie alla normativa di legge.

11. INNOVAZIONI E RIPARAZIONI EX ART. 1584 C.C.

- 11.1 Il Locatore non potrà compiere nell'immobile innovazioni che diminuiscano il godimento dell'immobile medesimo da parte del Conduttore, tenuto anche conto delle esigenze dello stesso ad un ordinato svolgimento delle proprie attività.

12. GODIMENTO DELL'IMMOBILE

- 12.1 Il Conduttore s'impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarlo al termine della locazione in buono stato locativo.
- 12.2 Il Conduttore si obbliga rispettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il Conduttore si obbliga altresì a far rispettare quanto sopra ai propri dipendenti, ai propri collaboratori e ai propri clienti. Il Conduttore si impegna ad usare l'immobile anche secondo le prescrizioni del regolamento d'igiene e delle vigenti leggi statali, regionali e relativi regolamenti anche comunali.

13. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE - CESSIONE DEL CONTRATTO

- 13.1 È fatto divieto al Conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile ovvero di cederne ad altri - anche temporaneamente - il godimento, con o senza il pagamento di un corrispettivo.

14. LICENZE DI ESERCIZIO

- 14.1 Il Conduttore prende atto che l'immobile viene concesso in locazione indipendentemente dal rilascio al Conduttore medesimo, da parte delle competenti Autorità, dei nulla osta e/o autorizzazioni e/o licenze che dovessero occorrere per l'uso cui il Conduttore intende adibirli, in ordine ai quali il Locatore viene espressamente esonerato da qualsiasi responsabilità. Il mancato rilascio delle licenze e/o la revoca anche per motivi inerenti i locali affittati comporteranno la risoluzione del presente contratto, senza che al locatore possa essere richiesto alcun risarcimento danni.

15. INSEGNE

- 15.1 Il Conduttore potrà mantenere le insegne esistenti e/o installare, previo benestare scritto del Locatore, la propria insegna orizzontale, luminosa e non, purché non in contrasto con il decoro dello stabile. L'insegna e la relativa installazione dovranno comunque essere approvati anche dai competenti organi comunali.
- 15.2 Al termine della locazione ovvero qualora vengano meno i necessari provvedimenti autorizzativi rilasciati dalle autorità competenti, il Conduttore deve provvedere a eliminare le insegne, le targhe e l'altra segnaletica eventualmente installate e, nel caso in cui rimanga inerte, il Locatore resta espressamente autorizzato a provvedervi a spese e per conto del Conduttore.

16. ESONERO E RESPONSABILITÀ PER DANNI

- 16.1 Il Conduttore risponderà in caso di perdita o deterioramento della cosa locata, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che l'evento si è verificato per causa a lui non imputabile.
- 16.2 Il Conduttore assume la responsabilità di eventuali danni che terze persone ammesse all'accesso dei locali possono arrecare ai locali medesimi. Il Conduttore assume, altresì, la piena responsabilità delle persone che operano per suo conto nell'immobile, impegnandosi a rispettare e far rispettare tutte le disposizioni del regolamento di condominio.
- 16.3 Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni che potessero provenire da eventi naturali ed eccezionali (allagamenti, incendi etc.), per danni in occasione di furti, scassi, rotture e manomissioni e per interruzione dei servizi per causa indipendente dalla volontà del locatore. Inoltre, il Locatore non sarà responsabile dei beni siti ovvero portati nell'immobile, chiunque ne sia il proprietario.

17. ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

- 17.1 Il Conduttore nei sei mesi precedenti la scadenza del contratto è tenuto a consentire ogni giorno, eccetto i festivi ed i semifestivi, dalle ore 10 alle ore 18 la visita della unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dal Locatore.
- 17.2 Nei medesimi giorni ed orari il Conduttore, per tutta la durata del rapporto, è tenuto a consentire la visita della unità immobiliare da parte degli aspiranti all'acquisto della stessa e da parte di tecnici incaricati dal Locatore per ispezionare i locali.
- 17.3 Gli accessi di cui ai commi precedenti verranno effettuati previo appuntamento con il Conduttore.

18. RILASCIO DELL'IMMOBILE

- 18.1 Alla scadenza o alla risoluzione della presente locazione, il Conduttore dovrà riconsegnare l'Immobile al Locatore in buono ordine e buone condizioni, salvo per ciò che riguarda l'ordinario deterioramento da uso e la normale obsolescenza.
- 18.2 Il Conduttore dovrà, alla scadenza della presente locazione, rimuovere i suoi mobili, arredamenti, macchinari. Qualsiasi bene lasciato dal Conduttore oltre il suddetto termine sarà ritenuto abbandonato ed il Locatore potrà disporre in qualsiasi modo ritenga, senza obbligo alcuno nei confronti del Conduttore.
- 18.3 Le Parti convengono che, in caso di ritardata restituzione dell'Immobile e decorso un termine di tolleranza di 30 giorni, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore, in aggiunta al canone di affitto, a titolo di penale, un importo giornaliero pari ad un quarto del canone contrattuale dovuto al momento della cessazione del contratto, rapportato al valore giornaliero, e ciò per un periodo di 45 giorni successivi alla franchigia; ove la riconsegna ritardasse ulteriormente la penale giornaliera sarà aumentata sino ad 1/3 del canone dovuto al momento della cessazione del contratto, rapportato al valore giornaliero.

19. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

- 19.1 Il mancato pagamento anche di una sola mensilità di canone, oltre il termine di venti giorni dalla relativa scadenza indicata al precedente art. 4.1, costituisce inadempimento contrattuale ai sensi degli artt. 5 e 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 nonché causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.
- 19.2 La violazione anche di una sola delle disposizioni contenute negli articoli 3 (Destinazione d'uso), 13 (Divieto di sublocazione) 19 (clausola risolutiva espressa) del presente contratto costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.
- 19.3 Ove, venisse dichiarata l'inabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore, a seguito della eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire il deposito cauzionale, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni anche nell'ipotesi del secondo capoverso dell'art. 1578 cod. civ. Le merci gli attrezzi e i macchinari tutti saranno portati nell'immobile locato a rischio del conduttore, nessuna responsabilità per eventuali danni, da qualsiasi causa derivanti, potrà essere addebitata al locatore.

20. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 20.1 il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica, e che l'immobile è munito di attestato di prestazione energetica;

21. ELEZIONE DI DOMICILIO - COMUNICAZIONI

- 21.1 Il conduttore, anche ai fini della notifica degli atti giudiziari elegge domicilio nell'immobile locato fino alla sua detenzione.

22. VARIE

- 22.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 22.2 Le Parti dichiarano che il presente contratto, in ogni sua clausola, è stato oggetto di negoziazione e trattative e pertanto nessuna clausola dello stesso necessita di approvazione specifica ai sensi

**COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE**

dell'art. 1341 c.c.

22.3 Nessuna modifica, aggiunta o rinuncia ai termini, alle clausole e alle condizioni del presente contratto è vincolante per le Parti a meno che non sia dalle stesse approvata per iscritto.

22.4 Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le Parti si riportano alla normativa vigente in materia di locazioni non abitative.

22.5 Qualsiasi controversia nascente dal presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di PESCARA, con esclusione di ogni altro foro indicato dalla legge.

22.6 Si precisa che avviene in sede di firma del contratto la consegna della chiavi dell'immobile, tale da poter effettuare i lavori a completo carico di parte conduttrice.

23. SPESE DI CONTRATTO

23.1 Le spese di bollo del presente contratto e della sua eventuale rinnovazione sono interamente a carico del Conduttore.

23.2 I costi di registrazione del presente contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore in pari misura. La registrazione sarà effettuata a cura del Locatore.

Le comunicazioni dovranno essere effettuate ai seguenti indirizzi di Posta Elettronica Certificata:

a) lpssnc@pec.it, per il Locatore;

b) info@pec.pealfire.it, per il Conduttore

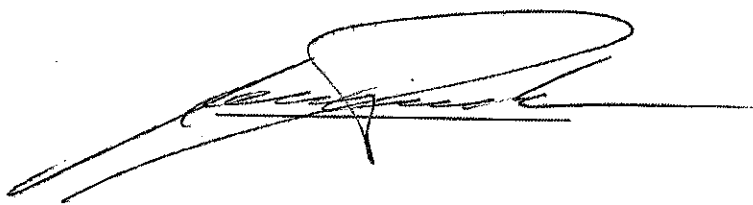
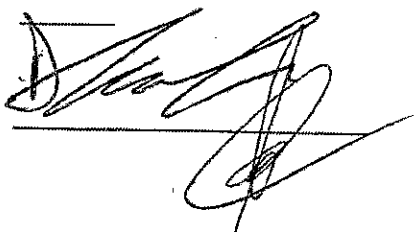
San Giovanni Teatino (CH), 04.05.2022

Il Locatore

Il Conduttore

Lps Snc di Leone Costantini & C.
in liquidazione

Peal Fire Srl



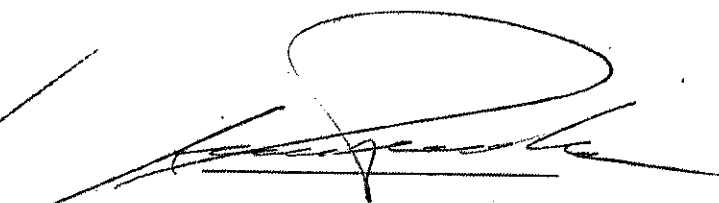
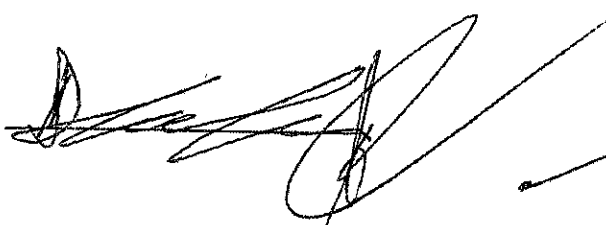
A norma dell'art. 1341 del Codice Civile approviamo espressamente tutte le clausole contenute negli art. dall'1 al 23.

Il Locatore

Il Conduttore

Lps Snc di Leone Costantini & C.
in liquidazione

Peal Fire Srl



Data: 25/10/2017 - Ora: 17.37.28

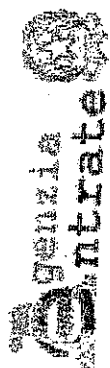
Segue

Visura n.: T310981 Pag. 1

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2017



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Denominazione: LPS - S.N.C. DI LEONE COSTANTINI & C
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIOVANNI TEATINO (Codice: D690) Provincia di CHIETI LPS - S.N.C. DI LEONE COSTANTINI & C con sede in SAN GIOVANNI TEATINO C.F.: 02004160699

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GIOVANNI TEATINO (Codice D690) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		13	797	12			D/1				Euro 4.195,13	VIA PO n. 54 piano: T; DIVISIONE del 23/10/2017 protocollo n. CH0126933 in atti dal 25/10/2017 DIVISIONE (n. 26134.1/2017)	Annotazione
2		13	797	13			D/7				Euro 2.211,60	VIA PO n. 54 piano: T; DIVISIONE del 23/10/2017 protocollo n. CH0126933 in atti dal 25/10/2017 DIVISIONE (n. 26134.1/2017)	Annotazione
3		13	797	14			A/10	1	5,5 vani	Totale: 118 m²	Euro 1.420,26	VIA PO n. 54 piano: T; DIVISIONE del 23/10/2017 protocollo n. CH0126933 in atti dal 25/10/2017 DIVISIONE (n. 26134.1/2017)	Annotazione
4		13	797	15			A/10	1	5,5 vani	Totale: 119 m²	Euro 1.420,26	VIA PO n. 54 piano: 2; DIVISIONE del 23/10/2017 protocollo n. CH0126933 in atti dal 25/10/2017 DIVISIONE (n. 26134.1/2017)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)