



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Tra

OSELLA TESSILE S.r.l., iscritta al REA n. TE-85836 C.C.I.A.A. del Gran Sasso d'Italia, codice fiscale e partita IVA n. 00640240677, con sede a Bellante (TE) Via dei Mestieri nr.30, in persona dell'Amministratore Delegato Sig. Marco Ghietti,

, locatore di seguito, per brevità,
denominata anche la "locatrice"

e

WATER PROOFING impresa individuale, iscritta al REA n. TE-159057 C.C.I.A.A. del Gran Sasso d'Italia, codice fiscale e partita IVA 01857950677, con sede a Martinsicuro in Via Umbria, 01 qui rappresentata dalla proprietaria e legale rappresentante Sig.ra Blaszczyk Katarzyna,

Cod.Fisc. conduttore di seguito, per brevità, denominata anche la
"conduttrice" entrambe collettivamente e brevemente nel prosieguo definite anche "le parti"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Oggetto del contratto

1.1. La locatrice concede in locazione alla conduttrice, che accetta, la porzione della superficie di circa 1250 mq. dell'immobile di sua proprietà con destinazione d'uso industriale, sito in Bellante (TE), Via dei Mestieri nr. 30, 64020 Bellante Stazione, così censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune: foglio n. 50, particella n. 398, sub n. 10, rendita catastale €5.868,00, meglio identificata nella planimetria allegata che, sottoscritta dalle parti, costituisce parte integrante del presente contratto.

2. Dichiarazioni

- 2.1 La conduttrice dichiara di aver ricevuto dalla locatrice l'originale dell'attestato di certificazione energetica redatto dall' Ing. Stefano Sperandii in data 21.01.2023 cod. indentificativo 6700623000477044 valido fino al 21.01.2033, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, modificato dal D. Lgs. 29.12.2006, n. 311 e dal D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito nella L. 6.08.2008 n. 133.
- 2.2 La locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.
- 2.3 La conduttrice dichiara di aver visionato l'immobile di cui al precedente art. 1, e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza, rispondente alle proprie necessità di utilizzo e idoneo allo svolgimento della propria attività di lavorazione, accettandolo nello stato di fatto in cui attualmente si trova ed impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale deperimento d'uso.
- 2.4 L'utilizzazione dell'immobile è subordinato al rilascio da parte delle autorità competenti delle licenze e autorizzazioni relative all'attività che la conduttrice si impegna ad ottenere, a proprie cura e spese. In mancanza di rilascio delle predette licenze e autorizzazioni, il presente contratto potrà essere risolto dalle parti, senza necessità di preavviso.

- 2.5 La conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi e/o inquinanti, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

3. Durata della locazione

- 3.1. La locazione avrà durata di anni sei con decorrenza dal 01.05.2023 sino al 30.04.2029. Alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per eguale periodo, salvo comunicazione di diniego alla rinnovazione inviata alla conduttrice a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e con un preavviso di dodici mesi. La locatrice consentirà sin da subito solo l'accesso all'immobile, onde poter effettuare volturazioni di utenze, pitture ed adeguare o installare gli impianti necessari alla realizzazione dell'attività svolta dalla conduttrice **senza dover corrispondere corrispettivo alcuno** fino alla data del 30.04.2023 e dal 01.05.2023 decorrerà la locazione come stabilito nel presente articolo 3.

4. Canoni e spese

- 4.1. Il canone di locazione annuo viene pattuito nella misura di € 28.800,00 (Euro ventottomilaottocento/00), oltre IVA, da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € 2.400,00 (Euro duemilacinquecento/00), oltre IVA, ciascuna.

- 4.2. **PER AGEVOLARE L'AVVIAMENTO DELL'ATTIVITA'** le parti concordano **che il canone sarà ridotto come segue:**

1° annualità canone annuo di € 18.000,00, oltre IVA, da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) oltre iva vigente.

2° annualità canone annuo di € 24.000,00, oltre IVA, da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € 2.000,00 (Euro duemila/00) oltre iva vigente.

Dal primo mese della 3° annualità il canone passerà a regime come stabilito in questo articolo al punto 4.1.

Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'iva sui canoni, ai sensi dell'Art. 10, primo comma nr.8 DPR 633/1972, come modificato dall'Art. 35 del DL 223/2006. Il pagamento dei canoni di locazione dovranno essere effettuati entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla locatrice presso Banca UNICREDIT SPA – IBAN: IT 36G 02008 15303 0000005 14623.

Dal quarto anno di locazione, il canone di locazione pattuito verrà annualmente aggiornato nella misura del 75% delle variazioni dell'indice accertato dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati con riferimento all'anno solare precedente.

- 4.3. Sono a carico della conduttrice le spese di manutenzione ordinaria e le spese per la fornitura dei servizi e dei beni (acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento, Tari, etc.). Le spese di manutenzione straordinaria rimangono a carico della locatrice.

5. Recesso

- 5.1 La conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto, prima della naturale scadenza, a mezzo di comunicazione scritta da inviarsi tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e con un preavviso non inferiore a sei mesi, in ogni caso dovrà corrispondere alla parte locatrice un importo pari al canone dovuto per l'intero periodo di preavviso di 6 mesi.

6. Attività svolta e destinazione d'uso

- 6.1 La conduttrice adibirà l'immobile esclusivamente all'uso delle proprie attività, comunque consentite dalla destinazione urbanistica.



- 6.2 È fatto divieto alla conduttrice di mutare la destinazione dell'immobile così come contrattualmente prevista, senza l'espresso e preventivo consenso scritto della locatrice.
- 6.3 La conduttrice assicura che l'utilizzo dell'immobile avverrà nel rispetto delle normative vigenti e si obbliga a manlevare e a garantire sin d'ora la locatrice da ogni eventuale pretesa di terzi al riguardo.
- 7. Sublocazione e comodato**
- 7.1 La conduttrice non potrà concedere in tutto o in parte, gratuitamente o a titolo oneroso, la porzione di immobile oggetto del presente contratto in sublocazione e/o comodato e/o comunque concederla in utilizzo a qualsiasi titolo a terzi, senza il preventivo assenso scritto della locatrice, salvo le ipotesi espressamente previste dalla Legge n. 392/78.
- 8. Riparazioni e migliorie**
- 8.1 Per tutta la durata della locazione la conduttrice provvederà a proprie spese alle manutenzioni ordinarie dell'immobile ed adempirà a ogni obbligo derivante da leggi, regolamenti, ordini e discipline, compresi quelli riguardanti la sicurezza, la prevenzione degli infortuni e la conformità degli impianti utilizzati tenuto conto della specifica destinazione dell'immobile.
- 8.2 La conduttrice non potrà eseguire, senza il preventivo consenso scritto della locatrice, alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato, ad eccezione di quelli necessari per conformare l'immobile a quanto disposto dalle normative vigenti.
- Cauzione**
- 9.1 A garanzia delle obbligazioni assunte dal presente contratto, come da scrittura sottoscritta a parte che forma parte integrante e sostanziale, la conduttrice ha corrisposto alla locatrice cauzione non imputabile in conto canoni.
- 9.2 La cauzione verrà restituita alla conduttrice al termine del contratto di locazione, previa verifica dello stato dell'immobile.
- 10. Clausola risolutiva espressa**
- 10.1 Il presente contratto potrà essere anticipatamente risolto, oltre che nei casi previsti dalla legge, qualora una delle parti violi anche una sola delle seguenti clausole:
- ☉ una delle parti perda la propria capacità giuridica o divenga insolvente e/o venga sottoposta a procedura concorsuale;
 - ☉ quando la conduttrice violi il divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile e/o il divieto di sublocazione e/o comodato e/o il divieto di realizzare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni nell'immobile locato.
- 10.2 Il ritardo a valersi della clausola risolutiva avrà valore di mera tolleranza senza alcun effetto sulla validità e sulla operatività della clausola stessa.
- 10.3 La parte che intende avvalersi della clausola risolutiva espressa dovrà inviare all'altra una lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. L'effetto risolutivo si realizzerà al momento del ricevimento di tale comunicazione e la risoluzione del contratto darà diritto alla parte adempiente di pretendere il risarcimento dei danni.
- 11. Accesso all'immobile**
- 11.1 Nel caso in cui la locatrice intenda vendere e/o vedere l'immobile concesso in locazione, la conduttrice dovrà consentire la visita al predetto immobile da parte della locatrice o di un suo incaricato e/o di terzi interessati, previo avviso, anche verbale, di almeno cinque giorni. In caso di vendita dell'immobile la conduttrice avrà il diritto di prelazione all'acquisto.



11.2 Resta inteso che, in seguito alla sottoscrizione del presente contratto, la locatrice autorizza la conduttrice ad effettuare, unitamente ad incaricati delle società specializzate nella realizzazione di impiantistica inerente l'attività dallo stesso svolta, i necessari sopralluoghi dell'immobile.

11.3 Essendo presente nell'immobile locato un impianto fotovoltaico di proprietà della locatrice, la conduttrice si impegna a lasciare libero accesso alla locatrice o ai tecnici da essa delegati per effettuare le dovute verifiche e manutenzioni su detto impianto, previa richiesta, anche solo verbale, alla conduttrice;

12. Spese del contratto

12.1 Le spese di bollo per il presente contratto saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna.

12.2 La registrazione avverrà a cura della locatrice, che ne informerà la conduttrice, la quale dovrà rimborsare l'imposta versata dalla locatrice nella misura del 50%, a semplice richiesta. In caso di recesso anticipato della conduttrice l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a carico di quest'ultima.

13. Modifiche e norme applicabili

13.1 Le modifiche al presente contratto dovranno, per loro validità, essere effettuate esclusivamente con atto scritto e registrato.

13.2 Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto si intendono integralmente richiamate ed applicabili le norme di cui alla L. 27.07.1978 n. 392 e successive modificazioni.

14. Elezione di domicilio

14.1 A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto ovvero di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato.

15. Trattamento dei dati personali

15.1 Le parti si autorizzano espressamente e reciprocamente a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile, agenzie immobiliari o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati (REGOLAMENTO UE 2016/679).

16. Allegati

16.1 Si allega al presente contratto la copia della planimetria della porzione dell'immobile concesso in locazione.

Letto, approvato o sottoscritto a Bellante Stazione il 09.02.2023

La locatrice (l'Amm.re Delegato)

[Firma]

La conduttrice

[Firma]

Si approvano espressamente e previa lettura, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., tutti e ciascuno dei seguenti articoli: 3 (durata del contratto), 4 (Canoni e spese), 5 (Recesso), 6 (Attività svolta e destinazione d'uso), 7 (Sublocazione e comodato), 8 (Riparazioni e migliorie), 10 (Clausola risolutiva espressa), 11 (Accesso all'immobile), 12 (Spese del contratto), 14 (Elezione di domicilio).

La locatrice (l'Amm.re Delegato)

[Firma]

La conduttrice

[Firma]

AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Territoriale di Teramo

Il presente atto è stato qui registrato il

564 serie 3T

al n° 180001 09/02/2023

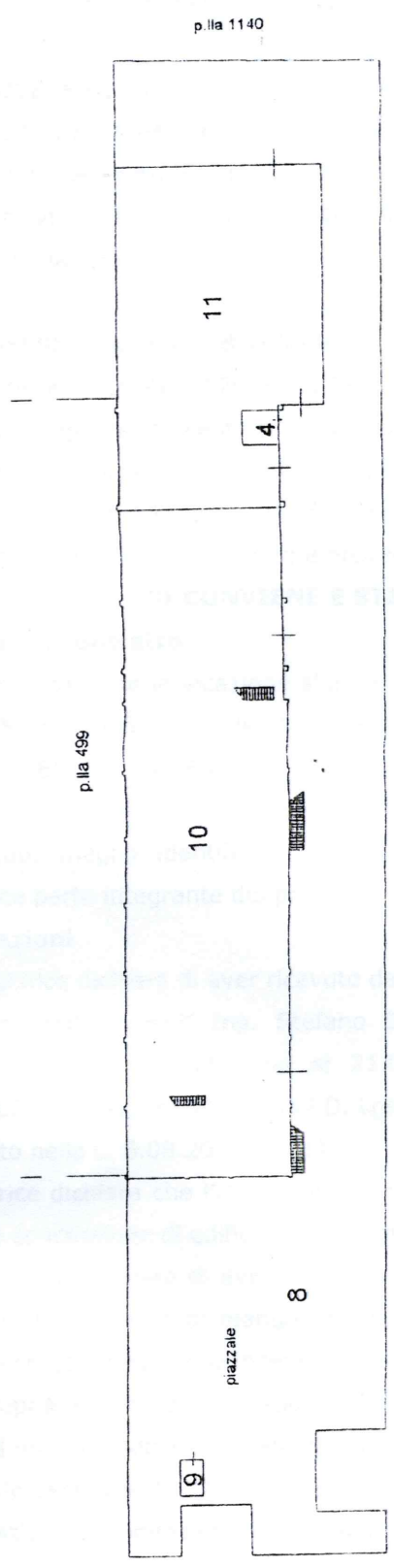
Versamento di € *[Firma]*
*firma su delega della Direzione Provinciale Monica Di Meo



23
0

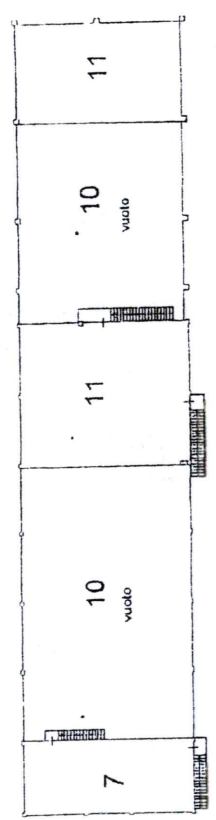
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Teramo

ELABORATO PLANIMETRICO		Prov. Teramo N. 877	
Comune di Bellante	Compilato da: Cascioli Alberto	Iscritto all'albo: Geometri	
Sezione 11 ip 01/01/2010		Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	
		Scala 1 : 500	

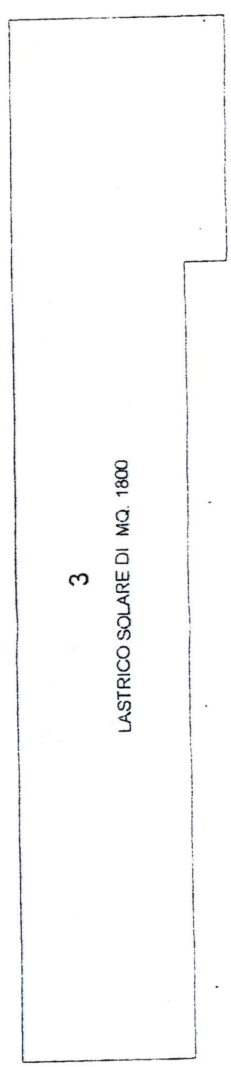


pila 141

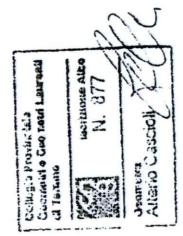
PIANTA PIANO TERRA



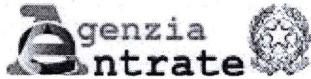
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Alberto Cascioli
Geometra



Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio Territoriale di DPTE UT TERAMO

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 15-02-2023, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TAS, serie 3T, numero 564

Codice Identificativo del Contratto: TAS23T000564000EE

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

Durata: dal 01/05/2023 al 30/04/2029 – **Data di stipula:** 09/02/2023

Importo del canone: 18.000,00

Richiedente la registrazione: 00640240677

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori	
00640240677	

Conduuttori	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
A746	U	P		50	398	10	

Imposta di registro: 180.00

Imposta di Bollo: 0,00

Altre imposte:

Sanzioni: 0.00

Interessi: 0.00

Modalità di pagamento: F24

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RI

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Data Registrazione: 15-02-2023
Serie: 3T Numero: 564
Imposta Liquidata: € 180,00

TAS23T000564000EE
Codice identificativo
per eventuali adempimenti successivi

QUADRO A - DATI GENERALI

SEZIONE I
Registrazione

Pagamento intera durata ☐ Eventi eccezionali ☐ Casi particolari ☒ 1

Ufficio territoriale di **DPTE UT TERAMO** Tipologia di contratto **S2**

Durata N. pagine N. copie
dal giorno mese anno al giorno mese anno 4 3

Importo del canone Data stipula
 18.000,00 giorno mese anno 09/02/2023

Importo garanzia prestata da terzi Codice fiscale del garante
 0

Importo garanzia prestata da terzi Codice fiscale del secondo garante

Tipo di garanzia
 0

Scritture private e inventari Ricevute e quietanze Mappe, planimetrie e disegni
 1

Esenzioni
☐

Contratto soggetto ad IVA
☒ X

Condizione sospensiva
☐

SEZIONE II
Adempimento successivo

Adempimenti Successivi Cedolare secca CDC Annualità Data fine proroga o cessione o risoluzione Corrispettivo cessione / risoluzione
☐ ☐ ☐ giorno mese anno

Cod. ufficio Anno Serie Numero Sottonumero

Codice identificativo del contratto

SEZIONE III
Richiedente

TIPO SOGGETTO

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Codice fiscale del richiedente Soggetto subentrato N. moduli compilati
 0 0 6 4 0 2 4 0 6 7 7

Firma del richiedente o del rappresentante

Rappresentante legale

Cognome Nome

Codice fiscale del rappresentante Codice carica

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario Impegno alla presentazione in via telematica

Data dell'impegno FIRMA DELL'INTERMEDIARIO
 giorno mese anno

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA DI BOLLO

SANZIONI INTERESSI