

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

L'anno duemilaquattordici il giorno quindici del mese di dicembre in Faenza.

Tra i Sigg.ri:

LEGA ROBERTO nato a Faenza il 28-11-1944, ed ivi residente in Via De Crescenzi n. 20 quale legale rappresentante della società "ESAGONO SRL" con sede in Faenza, Via De Crescenzi n. 18 - Cod. Fisc. e P.I. 02325500391, in seguito chiamata parte locatrice, e

LEGA GIUSEPPE nato a Faenza il 10-03-1938, ed ivi residente in Via Armandi n. 57 quale Legale rappresentante e quindi in nome e per conto della Società "LEGA SRL - COSTRUZIONI APISTICHE" con sede in Faenza Via Maestri del Lavoro n. 23 – Cod. Fisc. e P.I. 00043230390, da una parte, in seguito chiamato parte conduttrice,

### PREMESSO

che in data 8/1/2009 era stato stipulato, tra i summenzionati, un contratto di locazione registrato a Faenza il 6/2/2009 al n° 475 serie 3;

che a seguito di sopravvenuti accordi si intende stipulare un nuovo contratto;

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO APPRESSO:

L'Esagono s.r.l. concede in locazione ad uso diverso da abitazione alla ditta "Lega s.r.l. – Costruzioni Apistiche" le unità immobiliari, site in Faenza, Via Maestri del lavoro n. 23 e Via De Crescenzi n. 18, riportate nel catasto urbano di Faenza, rispettivamente al Foglio 116, Particella 413, Sub 1 e Foglio 84, Particella 89

### AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 a partire dal 1 gennaio 2015 con scadenza il 31 dicembre 2020 rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.  
Il locatore, alla prima scadenza, può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto nei casi tassativamente previsti dall'art. 29, Legge n. 392/78 e dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 mesi prima della scadenza. Il locatore fin da ora garantisce che non invierà recesso per cause di demolizione e/o ristrutturazione dell'immobile alla prima scadenza.
- 2) Il canone di locazione è pattuito in € 159.000,00= (centocinquantanovemila) annui più IVA, che il conduttore si obbliga a versare sul c/c n. 000165720 - IBAN IT92E085422370000000165720 presso la banca "Credito Cooperativo Ravennate e Imolese", sede di Faenza, in rate semestrali posticipate di € 79.500,00 più IVA = (settantanovemilacinquecento più iva) entro il giorno 20 di ogni mese di fine semestre.
- 3) Il mancato pagamento del canone, decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista al precedente punto 2, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori indicati al punto 14, costituirà inadempimento grave e motivo di risoluzione del presente contratto ex art 1456CC.
- 4) Il canone di locazione viene aggiornato automaticamente ogni anno e senza richiesta scritta, in misura pari alla variazione annuale, relativa al mese di novembre, dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella Gazzetta Ufficiale.

- 5) Gli immobili locati debbono essere adibiti esclusivamente ad attività industriale e commerciale. La sublocazione, in tutto o in parte, degli immobili e la cessione del contratto sono tassativamente vietate, così come il mutamento della destinazione d'uso. La violazione costituirà inadempimento grave e motivo di risoluzione del contratto ex 1456 CC.
- 6) Il conduttore dichiara di aver esaminato gli immobili oggetto della locazione e di averli trovati in buono stato di manutenzione e quindi adatti al proprio uso e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale logorio d'uso. Inoltre, dichiara che i medesimi beni sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività nel locale.
- 7) Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. E' vietata qualsiasi miglioria, modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice. Le migliorie, innovazione, modifiche e/o trasformazioni verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice ove il locatore non ritenga di acquisirle, in tutto o in parte, in proprietà. In tale ultimo caso il conduttore rinuncia ora per allora a qualsiasi rimborso/indennizzo per le opere eseguite nell'immobile e rimaste in proprietà al locatore a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. Effettuare modifiche all'immobile senza consenso del locatore costituisce inadempimento grave e motivo di risoluzione ex art. 1456 CC.
- 8) Il locatore in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, è esonerato da ogni responsabilità. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità anche per i danni diretti e indiretti a persone o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo commesso dai dipendenti del conduttore o da terzi in genere.
- 9) La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.
- 10) Qualunque modifica al presente contratto di locazione deve essere provata con atto scritto.
- 11) Le spese di registrazione del contratto e delle sue eventuali proroghe sono suddivise al 50% tra le parti. Il locatore si assume l'obbligo di registrare il contratto e di versare l'imposta di registro. Nel caso di risoluzione del contratto, la parte che recede o disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.
- 12) Il conduttore prende in consegna gli impianti e si impegna a mantenerli in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura,

esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo. Il conduttore dovrà consegnare annualmente al locatore copia della documentazione relativa alla manutenzione della caldaia.

- 13) Le parti si danno reciprocamente atto che viene costituito un deposito cauzionale pari ad una mensilità del canone .

La conduttrice consegna alla firma del presente contratto, alla locatrice la copia di una polizza assicurativa a fronte dei seguenti rischi: incendio, atti vandalici, vetri, rischio locativo, R.C.T. per un massimale unico almeno di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila/00), rivalutabile anno per anno, con vincolo dell'indennizzo in favore di "ESAGONO S.R.L." per gli eventuali danni all'immobile, suoi impianti, accessori e pertinenze.

- 14) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al condizionamento dell'aria, rifiuti solidi urbani, al consumo di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono e relativi allacciamenti e gli altri servizi previsti dall'art. 9, Legge n. 392/78.

- 15) Ai fini fiscali si dichiara che il presente contratto è soggetto ad IVA;

- 16) Il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del contratto; il conduttore non potrà svolgere alcuna azione od eccezione od opporsi ad azioni del locatore se non sarà in pari con il pagamento del canone ed in regola con tutti gli obblighi contrattuali.

- 17) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti si richiamano alle norme del C.C. ed alle vigenti leggi in materia di locazione, ed in mancanza, agli usi e consuetudini locali. Le parti si autorizzano vicendevolmente all'uso dei propri dati anagrafici/fiscali limitatamente alle incombenze tutte comunque connesse con il presente contratto.

Letto, sottoscritto ed accettato dalle parti

IL LOCATORE

**ESAGONO S.r.l.**  
Via P. De' Crescenzi, 18  
48018 FAENZA RA

C.F. e P. IVA 02325500391

Si approvano espressamente ai sensi degli art. 1341 e 1342 C.C. le clausole: 3) pagamento canone e inadempimento ex art. 1456 CC; 5) attività da esercitare divieto sublocazione e risoluzione ex 1456CC. 7) modifiche all'immobile e risoluzione ex 1456 CC acquisizione modifiche in proprietà al locatore; 16) limitazione alla facoltà di proporre azioni o eccezioni;

IL CONDUTTORE

**LEGA S.R.L.**  
COSTRUZIONI APISTICHE  
IL PRESIDENTE

IL LOCATORE

**ESAGONO S.r.l.**  
Via P. De' Crescenzi, 18  
48018 FAENZA RA  
C.F. e P. IVA 02325500391

IL CONDUTTORE

**LEGA S.R.L.**  
COSTRUZIONI APISTICHE  
IL PRESIDENTE  
Giuseppe Lega