

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra le società

- **SAN TEODORO IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Vicenza (VI), Corso Santi Felice e Fortunato n. 62, codice fiscale 02272330248, in persona dell' Amministratore delegato dott.sa Salmaso Genoveffa, nata a Padova (PD) il 14.06.1962 e residente a Saonara (PD) in Via Villamora n. 21 C.F. SLM GVF 62H54 G224C, di seguito il "locatore", autorizzata a sottoscrivere il presente atto con decisione del Consiglio di amministrazione del 21 marzo 2019;

e

- **FAEDA S.P.A.**, con sede in Montorso Vicentino (VI), Via Roggia di Mezzo n. 53, codice fiscale 03209700248, in persona dell'amministratore delegato sig. Caneva Alberto, nato a Bussolengo (VR) il 14.08.1963 e residente ad Arzignano (VI), Via Duca d'Aosta 22, cod. fisc. CNV LRT 63M14 B296M , di seguito il "conduttore";

congiuntamente definiti le "parti"

### PREMESSO

- che la società SAN TEODORO IMMOBILIARE S.r.l. ha la libera e piena disponibilità di un compendio immobiliare costituito da un complesso di fabbricati ad uso industriale, relativi servizi ed accessori, abitazione del custode e scoperto di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Montorso Vicentino (VI) e così catastalmente identificato:
  - 1) foglio 4, mappale 120 sub 10 categoria D1, rendita catastale Euro 65.606,00;
  - 2) foglio 4, mappale 120 sub 8, categoria A3, rendita catastale Euro 247,90;
- che tra le parti sopra indicate era corrente un contratto di affitto a nome della incorporata Grant Conciaria ed Immobiliare S.r.l., stipulato in data 22.03.2012 e



registrato a Vicenza il 20.04.2012, serie T3 n. 183 e risolto con decorrenza il 21.03.2019;

- che il contratto è stato risolto in quanto è in corso un intervento di ampliamento in parte già completato e che le parti vogliono rinegoziare le condizioni;
- che al termine dell'intervento di ampliamento, previsto entro il corrente anno, ed a seguito dei maggiori spazi che saranno messi a disposizione del conduttore, il presente contratto sarà oggetto di modifica sia del canone che della descrizione catastale degli immobili, ora censiti al foglio 4 mappali 287 e 300 categoria catastale F1;
- che la scrittura mediante la quale sarà formalizzato quanto sopra sarà oggetto di registrazione presso l'agenzia delle entrate di Vicenza;

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sopra catastalmente identificata sito a Montorso Vicentino (VI); per anni 6 (sei) e cioè dal 22 marzo 2019 al 21 marzo 2025.
- 2) Il contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito, qualora non venga data disdetta da una delle parti, a mezzo di lettera raccomandata A.R., spedita almeno sei mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, con preavviso di mesi dodici.
- 3) Il canone di locazione annuo viene fissato in Euro 483.456,00.= (Euro quattrocentotantatremilaquattrocentocinquantasei//00) oltre ad IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 40.288,00 più IVA (Euro quarantamiladuecentottantotto//00), a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente indicato dal locatore, entro il giorno 25 (venticinque) del mese di riferimento. Il pagamento del canone non potrà essere



sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo.

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato, annualmente e su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dal 1° giorno del dodicesimo mese successivo alla decorrenza del presente contratto.

4) La locazione è stipulata per l'esclusivo uso di stabilimento produttivo, annessi uffici, abitazioni e relativa area scoperta; è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o alla sublocazione, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

5) Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori finali.

6) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, entro quindici giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, comporteranno il diritto del locatore di recedere unilateralmente dal contratto per inadempimento del conduttore, mediante comunicazione scritta al conduttore in cui il locatore dichiara la volontà di recedere. In tal caso il locatore potrà ottenere il risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 codice civile. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dall'esercizio del diritto di recesso, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura pari all'Euribor a sei mesi maggiorato di due punti. Qualora l'Euribor dovesse



essere negativo verrà considerato uguale a zero.

7) Il conduttore non può, senza il consenso del locatore, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, miglorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili locati e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc.. Il conduttore è costituito custode della casa locata: a tal riguardo si obbliga ad assicurare l'immobile contro i rischi di incendio, scoppio ed allagamenti.

8) Sono a carico del conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria concernenti l'immobile locato. Il conduttore rinuncia sin d'ora a pretendere qualsivoglia indennità per gli eventuali miglioramenti apportati all'immobile oggetto di locazione. Il conduttore manleva il locatore o chi per esso da ogni responsabilità, danno, azione, cagione che potessero direttamente o indirettamente scaturire dall'esercizio dell'attività che verrà svolta nei locali locati e con il presente contratto di locazione si impegna sin d'ora ad accollarsi ogni e qualsiasi danno eveniente ed imprevedibile verso persone e cose ivi compreso il bene locato.

9) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Il conduttore dichiara di ben conoscere i locali oggetto del presente contratto e che sono adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

11) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.



- 12) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 13) In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale pari alla metà del canone di affitto pattuito con il presente contratto, aggiornabile in base all'indice ISTAT del costo della vita, con base iniziale di riferimento il numero indice del terzo mese anteriore a quello di inizio della locazione, per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione e agli oneri accessori.
- 14) La registrazione del presente contratto, così come i successivi rinnovi, avverrà a cura del locatore, con obbligo per il conduttore di rimborsare la metà della spesa sostenuta, escluso però ogni multa e/o soprattassa per omesso o tardivo versamento.
- 15) Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali per le loro caratteristiche non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Pertanto il locatore, ai sensi dell'art. 10 co. 1 n.8 del Dpr 633/72, dichiara espressamente di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA.
- 16) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.
- 17) Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e potrà essere provata solo mediante atto scritto.
- 18) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.
- 19) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro esclusivamente competente sarà quello del domicilio del locatore.



20) Il Locatore ed il Conduttore, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad ogni adempimento connesso col rapporto di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto a Vicenza, il 21 marzo 2019

Il locatore

**SAN TEODORO IMMOBILIARE S.R.L.**



Il conduttore

**FAEDA S.P.A.**



A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile, le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei patti n. 2 (rinnovo tacito); n. 4 (divieto di mutare la destinazione e di sublocazione); n. 6 (diritto di recesso del locatore); n. 7 (divieto di migliorie e addizioni senza consenso); n. 8 (esclusione di responsabilità per limitazione di godimento della cosa locata); n. 12 (eccezioni e pretese); n. 13 (penale); n. 19 (foro competente).

Letto, approvato e sottoscritto in Vicenza (VI), il 21 marzo 2019

Il locatore

**SAN TEODORO IMMOBILIARE S.R.L.**



Il conduttore

**FAEDA S.P.A.**

