

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE**

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale tra:

- La società **SAGA INVESTIMENTI s.r.l.** con sede in Malo (VI) via A. Volta n° 15, C.F. e Partita I.V.A: 03656830241, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Lorenzato Saverio Giuseppe, da una parte

- **LOCATORE** -

e

- La società **SMET GALVANOTECNICA s.r.l.**, con sede in Malo (VI) via A. Volta n. 11/B C.F. e Partita I.V.A.: 02141340246, rappresentata dall'amministratore unico signora Lorenzato Gabriella Paola dall'altra parte

- **CONDUTTORE** -

**premessso**

- che il locatore è proprietario di un immobile sito in Malo (VI) via Volta n. 11; trattasi di fabbricato produttivo **catastalmente descritto all'U.T.E. di Vicenza, al Foglio 3 Catasto Fabbricati M.N. 154 sub 3 via Alessandro Volta snc Cat. D/1 RC Euro 14.742,00.**

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

1. Il locatore concede in locazione alla società Smet Galvanotecnica s.r.l. che accetta per sé ed aventi causa, l'immobile sopra descritto.
2. La presente locazione ha la durata di (sei) 6 anni, a decorrere dal 23.12.2010 e fino al 22.12.2016. Il conduttore può recedere in qualunque momento dal presente contratto dandone avviso al locatore con lettera raccomandata a.r. almeno un anno prima della data del recesso.
3. Il canone di locazione è stabilito in Euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) mensili, pari ad annue Euro 64.800,00 (sessantatremila/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere,

entro i primi 10 giorni di ogni mese.

Il predetto canone è soggetto ad I.V.A. nella misura attuale del 20% per cui il locatore, al momento del pagamento, dovrà emettere regolare fattura.

Il canone così determinato sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo periodo, sulla base della variazione ISTAT intervenuta nei 12 mesi precedenti con riferimento al periodo **Ottobre/Ottobre** e nella misura del 75% della variazione.

4. I locali si concedono per il solo uso di officina ed uffici con divieto salvo consenso scritto del locatore di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico.
5. Il conduttore non potrà modificare lo stato della cosa locata ed ogni singola modifica da lui effettuata, anche se il locatore ne desse il consenso, rimane di proprietà del locatore stesso a meno che questi non preferisca la rimessa in pristino a spese del conduttore e sempre che la rimozione di tali eventuali migliorie non possa avvenire senza danno all'immobile.
6. Ferme restando le disposizioni di legge sono a carico del conduttore la tinteggiatura dei locali, la manutenzione ordinaria della cosa locata, ivi compresa quella dei vetri da chiunque e comunque rotti, quelle alle condotte di acqua, degli acquai, dei servizi igienici e rubinetteria relativa ad altri scarichi quando il danno od otturazione si verifichi nelle condotte particolari della cosa locata. Alla fine della locazione l'immobile dovrà essere restituito al locatore nello stesso stato riscontrato all'inizio del periodo locativo, salvo l'usura derivante dal normale utilizzo dei locali, ed inoltre tutti gli interventi volti al recepimento dei requisiti idonei all'ottenimento di autorizzazioni e permessi relativi alla tipologia di attività esercitata dal conduttore.
7. Sono a carico del conduttore le spese relative agli allacciamenti per le varie utenze, nonché le tasse e diritti comunali afferenti all'attività svolta.

8. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile. Egli esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo di terzi in genere tranne che non vi concorra colpa grave o manifesta del locatore medesimo.
- A tale scopo è fatto obbligo al conduttore di contrarre adeguata polizza assicurativa per la copertura contro i rischi dell'incendio e danni diversi, limitatamente al rischio locativo. Copia della predetta polizza dovrà essere consegnata al locatore.
9. Il conduttore dichiara di aver visitato, l'immobile in oggetto e di averlo trovato come realmente è in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto compresi gli impianti idrico - igienici e di prenderne la consegna ad ogni effetto di legge con il ritiro delle chiavi. Il locatore dichiara che tutti gli impianti tecnologici sono stati adeguati nel rispetto delle norme CEE.
10. Il locatore non assume garanzia del regolare funzionamento dei servizi, la cui manutenzione è a carico del conduttore. Costui è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimenti di acqua, fughe di gas, incendi, ecc., non escluse le spese per i restauri.
11. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, dandone comunicazione almeno otto giorni prima.
12. L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il ritardato o mancato pagamento di due rate mensili di affitto, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto, fatte salve le disposizioni dell'art. 55 della legge 27.07.1978 n. 392 od in alternativa la facoltà del locatore di applicare sugli importi dei canoni scaduti, l'interesse annuo del 7% (sette per cento).
13. Le modifiche o varianti ai patti del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto.

14. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

15. Le spese del presente contratto, quelle per proroghe future e le eventuali spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. **Agli effetti delle imposte di Registro le parti dichiarano che il presente contratto è soggetto ad I.V.A., per opzione del Locatore ai sensi art. 35 comma 8 DL 223/06.**

16. Per quanto non specificato nel presente atto, le parti si rimettono alle disposizioni dettate in materia di locazione dal Codice Civile, dalla normativa vigente e, in mancanza, dalle consuetudini locali.

Malo, lì 23.12.2010

Il Locatore  
**SAGA INVESTIMENTI SRL**  
Via A. Volta, 15 - Zona Ind.le Nord  
Tel. 0445 602204 - 36034 MALO (VI)  
C. Fisc. e Part. IVA 03656830241

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 C.C. , le parti dichiarano di ben conoscere ed approvare espressamente e specificatamente tutti gli articoli del presente atto, sottoscrivendo nuovamente.

Malo, lì 23.12.2010

Il Locatore  
**SAGA INVESTIMENTI SRL**  
Via A. Volta, 15 - Zona Ind.le Nord  
Tel. 0445 602204 - 36034 MALO (VI)  
C. Fisc. e Part. IVA 03656830241

**SMET GALVANOTECNICA SRL**  
SUPERFICI METALLICHE TRATTATE  
Via A. Volta, 11 - Zona Ind.le Nord  
36034 MALO (Vicenza)  
Partita IVA 02141340246

Il Conduttore

**SMET GALVANOTECNICA SRL**  
SUPERFICI METALLICHE TRATTATE  
Via A. Volta, 11 - Zona Ind.le Nord  
36034 MALO (Vicenza)  
Partita IVA 02141340246