



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE  
AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata, redatta in tre esemplari, di cui una per l'ufficio del Registro, il giorno 14 del mese di Giugno in Poiana Maggiore (VI), località Cagnano, tra le parti:

- **AZ. BURATTI F.LLI società semplice agricola**, con sede in Poiana Maggiore via E. Ferrari. 6/8 capitale sociale euro 18.000,00 iscritta presso il registro delle imprese di VICENZA al n. VI-1997-121060 C.F. e P.IVA 00688460245, in persona del Sig. LEONARDO BURATTI nato a Sossano (VI) il 24/10/1951 e domiciliato per carica in Via E. Ferrari 6/8 a Poiana Maggiore (VI) nella sua qualità di socio amministratore munito degli occorrenti poteri, di seguito indicata **come locatore o proprietario**

e

- **ORTI DEI BERICI società cooperativa agricola**, con sede in Poiana Maggiore Via E. Ferrari, 6/8 Capitale sociale di euro 14.375 (quattordicimila trecentosettantacinque euro) di cui versati euro 9.875 (novemila ottocento settantacinque) costituita con atto del notaio Franco Golin in data 06/05/2005 (rep.n.36771) depositato per l'iscrizione presso il registro delle imprese in data 27/06/2005 con n. REA VI-310057, C.F. P.IVA 03244960245 e successivi atti di modifica dello Statuto del 18/11/2005 a rogito del notaio dott. Franco Golin reg. n. 39431 e del 29/12/2010 sempre a rogito del notaio dott. Franco Golin reg. n. 53124, in persona del Sig. GIUSEPPE ZORZETTO nato a Lozzo Atestino (PD) il 16/05/1951 e domiciliato per carica in Via E.Ferrari, 6/8 a Poiana Maggiore (VI) nella sua qualità di Membro del Consiglio di Amministrazione munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2012 di seguito denominato **locataria o parte conduttrice**

si è convenuto e concordato quanto segue:

**1) OGGETTO DEL CONTRATTO E INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il locatore **AZ.BURATTI F.LLI società semplice agricola** concede in locazione alla parte conduttrice **ORTI DEI BERICI società cooperativa agricola**, che a tale titolo accetta l'immobile sito in POIANA MAGGIORE (VI) Via Enzo Ferrari n. 4 piano terra composto da 3 capannoni identificati con i seguenti dati catastali: foglio 9 mappale 684 subalterno 6 cat. catastale D07 rendita Euro 19.914,00.

Devono intendersi ricompresi anche i servizi e le pertinenze accessorie con particolare riferimento ai piazzali di carico e scarico e di deposito degli imballi; devono intendersi escluse dalla locazione



le coperture dei capannoni ove sono installati gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Inoltre sono oggetto di locazione anche il piazzale attrezzato con coperture in rete per il deposito dei fusti contenenti prodotti finiti in salamoia e il depuratore delle acque di scarico costituito da tre vasche (accumulo, ossidazione e decantazione) e impianti accessori.

## 2) DURATA DELLA LOCAZIONE DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTATTO

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dal 08/06/2012 e termine al <sup>07</sup>08/06/2018. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR almeno dodici mesi prima della scadenza.

E' facoltà dalla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

## 3) CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo di locazione è pattuito a corpo e non a misura in € 60.000,00 (sessantamila virgolazerozero), oltre IVA di legge, da pagarsi in rate semestrali di € 30.000,00 (trentamilavirgolazerozero), entro il 30 settembre e il 31 marzo di ogni anno.

Il rateo di affitto relativo al mese di giugno 2012, sarà pagato unitamente al canone del secondo semestre 2012.

Il canone di locazione potrà essere aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 3° anno, in base agli indici Istat assunti nella misura del 75%, assumendo l'indice riferito a due mesi prima la decorrenza del presente contratto.

Le parti concordano che il pagamento sarà effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al locatore presso Banca di Credito Cooperativo di Poiana Maggiore (VI)

IBAN IT 53A 08732 60610 000025044868.

## 4) ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico del Conduttore gli oneri di sua competenza relativi alla gestione ordinaria dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, le utenze individuali e l'imposta sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

AB





Sono a carico del Locatore gli oneri e spese di manutenzione straordinaria riguardanti gli impianti realizzati dal Locatore.

I costi e le opere per le riparazioni e la manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata nonché per l'adeguamento degli impianti a sopravvenute norme di legge o di regolamento afferenti l'attività svolta dal conduttore, saranno ad esclusivo carico di quest'ultimo, mentre i costi e le opere di adeguamento degli impianti e del fabbricato a nuove disposizione di legge, non riconducibili alla specifica attività svolta dal conduttore, saranno totalmente a carico del Locatore. Non costituiscono innovazioni le opere afferenti l'abbattimento alle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e successivi il cui obbligo di osservanza spetta al Locatore.

#### **5) INDENNITA' DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE**

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di lavorazione prodotti agricoli conferiti dai soci della cooperativa o da questa acquistata per la propria attività.

E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

Il locatore garantisce l'idoneità all'uso per la attività sopra descritta.

#### **6) DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati consegnati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

#### **7) DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETA'**

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile, su richiesta del Locatore, a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

Nell'ambito dei mappali locati, il conduttore è fin d'ora autorizzato a costruire a proprie spese e previo le necessarie autorizzazioni comunali, la propria cabina elettrica.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.



In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 4, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

#### **8) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE**

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

#### **9) ESONERO DI RESPONSABILITÀ**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni proprie o di terzi. Il locatore e altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **10) DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI**

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

#### **11) RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE**

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine il conduttore si impegna, su richiesta del locatore, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile.

#### **12) RISOLUZIONE ESPRESSA**

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno

#### **13) CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Vicenza, iscritta nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.





**14) RIFERIMENTI FISCALI E RIPARTO DELLE SPESE**

- La parte Locatrice intende optare per l'assoggettamento ad Iva del canone pattuito, come previsto dall'art. 10 n. 8, DPR n. 633/72, così come modificato dal DL n. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006, trattandosi di locazione di fabbricato strumentare nei confronti di Conduttore soggetto passivo d'imposta che dichiara di svolgere in via esclusiva o prevalente attività che conferisce il diritto di detrazione d'imposta;
- Il presente contratto è soggetto a registrazione con l'applicazione dell'imposta di registro in misura pari all'1%. Le spese di registrazione e di bollo sono interamente a carico della parte conduttrice.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Poiana Maggiore, lì 14 giugno 2012.

Il Locatore

Il Conduttore

*Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità del locatore) la n. 11 (responsabilità del conduttore) e la n. 12 (risoluzione espressa).*

Il Locatore

Il Conduttore

REG. \_\_\_\_\_  
 M.P. \_\_\_\_\_  
 VALE \_\_\_\_\_  
 Reg. to all'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI VERONA 2  
 - data del r.d. a carico  
 posto a carico  
 Anni Prati C. 3 N. **6937**  
 Liquidati € **600,00**  
 (SEICENTO/00)  
 L'ADDETTO  
 Susanna Botticini

