

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, a valere a tutti gli effetti di legge, tra

- la società B.M IMMOBILIARE SRL, con sede a Zanè in via Garziere 36, P.IVA 00342070281, nella persona del proprio legale rappresentante Sig. BUSIN SILVANO, nato a Thiene (VI) il 25.02.1965, residente a Zanè (VI) in via Grado 20, C.F. BSNSVN65B25L157R, in seguito indicata come **Locatore**,

e

- la società B.M. GROUP SRL con sede a Zanè in via Garziere 36, P.IVA 03921990242, nella persona del proprio legale rappresentante Sig.ra VITACCA MARINA nata a Zugliano (VI) il 02/01/1961, residente a Zanè (VI) in Via Grado, 20 C.F. VTCMRN61A42M199F, di seguito indicata come **Conduttore**,

di seguito anche dette singolarmente la "Parte" e/o congiuntamente le "Parti"

premessi che

- il Locatore ha la piena ed esclusiva disponibilità di un compendio immobiliare sito in Zanè (VI), in via Garziere n. 36, catastalmente così censito:

- foglio 2, mappale 294, sub 6, categoria catastale D/1, rendita euro 14.317,00
- foglio 2, mappale 294, sub 7, categoria catastale A/2, cl.2, rendita euro 764,36

di seguito denominato **"Immobile"**

- il Conduttore è interessato a condurre in locazione l'Immobile che il Locatore intende concedere in locazione, ai sensi degli artt. 27 e seguenti L. 392/1978;

- il Conduttore ha preso visione dell'Immobile e lo ritiene idoneo allo svolgimento della propria attività, tanto premesso e considerato, tra le Parti

si conviene e si stipula quanto segue:

### 1. Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e inscindibile del presente contratto.

### 2. Oggetto del contratto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, l'Immobile, nei termini e alle condizioni di cui al presente contratto.

### 3. Destinazione d'uso dell'immobile

L'Immobile viene concesso in locazione a solo uso industriale, con espresso divieto per il Conduttore di modificarne, anche solo in parte e anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso, sublocazione o cessione, anche parziale, salvo preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

Il Conduttore si obbliga ad organizzare a proprio rischio e con costi a proprio carico tutti i fattori produttivi relativi alla sua attività ed ottenendo preventivamente, sempre a proprio rischio e con costi a proprio carico, tutte le licenze, nulla-osta, certificati, così come di ogni altro permesso e/o autorizzazione necessari al rispetto delle norme previste per lo svolgimento dell'attività.

Qualora il Conduttore intenda concedere a terzi l'uso e il godimento dell'Immobile, dovrà darne preventiva comunicazione al Locatore, il quale potrà a suo insindacabile arbitrio concedere o negare detta facoltà.

In ogni caso, rimane in capo all'Utilizzatore ogni responsabilità in merito alla conservazione e alla custodia dell'Immobile, salvo espressa dispensa.

Il Conduttore prende inoltre atto che nell'Immobile non possono essere svolte attività in contrasto con le norme e le legislazioni vigenti.

#### **4. Durata del contratto e rinnovo**

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 15/04/2021 e fino al 14/04/2027 e si rinnoverà tacitamente per un uguale periodo se una delle parti non invierà disdetta secondo le modalità previste dall'art. 5 del presente contratto.

#### **5. Disdetta del contratto**

Alla scadenza, il presente contratto si rinnoverà tacitamente, per uguale periodo di tempo ed alle stesse condizioni, se una delle Parti non invierà disdetta all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata, almeno 3 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78.

#### **6. Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile e la sua ubicazione, è convenuto in euro 216.000,00 (euro duecentosedicimila/00) annui, oltre IVA, se dovuta, che il Conduttore si obbliga a corrispondere in 12 (dodici) uguali rate mensili anticipate di euro 18.000,00 (euro diciottomila/00) oltre IVA, se dovuta, da pagarsi ciascuna entro il giorno cinque di ogni mese. Il pagamento sarà effettuato tramite bonifico bancario presso il Credito Valtellinese - Agenzia di Thiene - IBAN IT80W0521660790000000011878 o mediante altra modalità secondo diverse disposizioni eventualmente comunicate dal Locatore.

Il Conduttore non potrà, adducendo pretese od eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme eventualmente dovute per oneri accessori.

Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone ovvero di altri oneri accessori di importo pari ad una mensilità di canone potrà produrre la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del presente contratto.

#### **7. Opzione per l'applicazione del regime iva**

Le parti intendono espressamente esercitare l'opzione per l'applicazione al presente contratto del regime IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 del DPR 633/1972.

Le spese e le imposte di registrazione del contratto sono poste a carico delle Parti in ragione del 50% ciascuna.

#### **8. Aggiornamento del canone**

Il canone sarà aggiornato ogni anno con le modalità e secondo quanto previsto dall'art. 32 della legge 392/78, così come modificato dalla legge 118/85. Resta convenuto che il Locatore avrà diritto agli aumenti nella misura più favorevole eventualmente stabiliti da future leggi, approvate durante lo svolgimento del rapporto.

#### **9. Recesso del Conduttore**

Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **10. Clausola risolutiva espressa**

Il mancato pagamento, totale o parziale, delle somme dovute entro 20 giorni dalla scadenza così come la sublocazione o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali produrranno la risoluzione di diritto del presente contratto costituendo la presente clausola risolutiva espressa a favore del Locatore con diritto del Locatore a percepire, oltre a quanto dovuto, il risarcimento del danno e gli interessi di mora.

Il Locatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, ha inoltre il diritto di risolvere anticipatamente il presente contratto nei seguenti casi di inadempimento del Conduttore:

- violazione degli obblighi relativi alla manutenzione dell'immobile;
- apertura di procedure concorsuali a carico dell'Conduttore, di sequestri, pignoramenti o iscrizioni ipoteche giudiziarie dei suoi beni, ovvero sottoposizione del Conduttore a fallimento o ad amministrazione controllata, ovvero diminuzione delle garanzie;

#### **11. Interessi di mora**

Anche se il Locatore non si avvallesse della facoltà derivante dalla precedente clausola risolutiva, il ritardato pagamento delle somme dovute comporterà l'obbligo di corresponsione, da parte del Conduttore, di un interesse pari al prime rate ABI aumentato di due punti, a decorrere dal giorno successivo a quello di scadenza senza necessità di messa di mora.

#### **12. Solve et repete**

E' espressamente pattuita la clausola "*solve et repete*", ragione per cui il Conduttore non potrà sospendere la puntuale corresponsione del canone per nessuna ragione e/o eccezione. Ogni azione, eccezione e pretesa, anche giudiziale, potrà essere fatta valere dal Conduttore solo dopo aver eseguito il versamento delle rate di canone scadute.

#### **13. Condizioni dell'immobile e attestato di prestazione energetica (APE)**

Il Conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato locativo e conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate nel verbale di consegna ed idoneo all'uso pattuito impegnandosi a conservarlo con diligenza ed a riconsegnarlo, al termine della locazione, nelle medesime condizioni in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deperimento d'uso, essendo tenuto in difetto al risarcimento dei danni.

Alla fine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato ritinteggiato.

Prova contraria circa lo stato di manutenzione dei locali deve essere fornita in forma scritta al Locatore 20 giorni dall'inizio della locazione.

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine alla prestazione energetica dell'Immobile.

#### **14. Modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni**

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Quanto alle eventuali migliorie o addizioni che fossero comunque eseguite anche con tolleranza del Locatore, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora. In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, a proprie spese, della remissione in pristino. Circa l'eventuale silenzio e acquiescenza del Locatore si applica il disposto dell'art. 15.

#### **15. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore**

Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento d'uso pattuito, innovazioni, migliorie o addizioni, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengono, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

#### **16. Esonero di responsabilità**

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni qualsiasi responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione dei dipendenti del Conduttore medesimo o di terzi in genere.

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi o per danni che il Conduttore dovesse subire a causa di eventi naturali o fortuiti.

#### **17. Responsabilità e obblighi del Conduttore**

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati da spargimento di acque, fughe di gas, incendio ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi dipendenti, familiari o conoscenti occasionalmente presenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile e morale.

Il Conduttore s'impegna altresì ad usare, durante la locazione, la diligenza del buon padre di famiglia rispondendo verso il Locatore per ogni ragione di danno essendo riconosciuto il solo deperimento d'uso.

Il Conduttore è tenuto ad eseguire tempestivamente tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ed impianti ivi esistenti, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al Conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto dell'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 (venti) giorni dalla richiesta corredata dei relativi giustificativi di spesa.

Il Conduttore si obbliga a stipulare, con una primaria compagnia di assicurazione, una polizza a copertura dei danni da incendio e scoppio con valore a nuovo. Il Conduttore consegna al Locatore copia della suddetta polizza.

### 18. **Manutenzione dell'immobile**

Il Conduttore si impegna a provvedere, a sue spese e senza pretesa di rimborso dal Locatore, alla manutenzione dell'Immobile e alle riparazioni o modifiche di natura ordinaria e straordinaria, che dovessero risultare eventualmente necessarie nel periodo di durata del contratto. A titolo meramente esplicativo e non esaustivo, sono a carico del Conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria da farsi agli impianti di acqua, gas, luce sanitari e riscaldamento, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, vetri, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, tinteggiatura, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, alla sistemazione del piazzale ed alla manutenzione e riparazione al cancello, ai portoni ed agli scarichi. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale, ove costituito; in tale caso il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito entro e non oltre il termine di 15 giorni.

Qualora l'Immobile locato necessiti di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, questo è tenuto a darne tempestivamente comunicazione scritta al Locatore, astenendosi dall'assumere qualsiasi iniziativa personale in ordine all'esecuzione delle riparazioni stesse.

### 19. **Deposito cauzionale**

Il Conduttore versa contestualmente alla sottoscrizione del presente atto che ne costituisce ricevuta, la somma di € 36.000,00 (euro trentaseimila/00) a titolo di deposito cauzionale; detta somma sarà restituita, entro dieci giorni dalla consegna dell'immobile, dopo aver verificato che il Conduttore abbia provveduto al saldo di tutte le spese e le utenze a suo carico (spese telefoniche, spese per la fornitura di elettricità, acqua, spese condominiali ecc.) e che l'Immobile sia nelle condizioni previste all'art. 13 del presente contratto. Detta somma dovrà essere ricostituita in caso di suo utilizzo.

### 20. **Spese a carico del Conduttore**

A far data dalla decorrenza del contratto, saranno a carico del Conduttore tutte le spese relative ai servizi accessori dell'Immobile nonché i relativi tributi.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono a carico del Conduttore:

- a) le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del metano, allo spurgo delle vasche biologiche pulizia annuale della caldaia nonché alle forniture degli altri servizi e di qualsiasi altro onere a carico del Conduttore in base alle leggi o alle consuetudini.
- b) Le spese inerenti l'ordinaria manutenzione dei locali, pavimenti, serramenti ed impianti o le riparazioni e le sostituzioni dovute all'uso od incuria ed in particolare quelle dei rubinetti, serrature, vetri, serrante, scarichi, porte, scaldabagni, piazzali, recinzioni, ecc.
- c) Le spese relative alla gestione e manutenzione dell'edificio e delle sue parti comuni (spese condominiali)

Il Conduttore si impegna a stipulare ovvero a richiedere la voltura a suo nome dei necessari contratti di somministrazione relativi ad acqua, gas, elettricità e telefono e agli altri servizi essenziali. Ove non vi provveda, egli è tenuto a rimborsare il Locatore di quanto speso per il pagamento dei detti canoni.

### 21. **Visite all'immobile**

Durante la locazione, il Locatore o suo delegato possono visitare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

In caso di fine locazione o di messa in vendita, il Conduttore si obbliga a lasciar visitare l'immobile dai potenziali interessati accompagnati dal Locatore o suo incaricato in giorni accordati, e a lasciar esporre i relativi cartelli pubblicitari.

## **22. Restituzione dell'immobile**

Alla scadenza del contratto, ovvero nella diversa ipotesi di cessazione del rapporto, il Conduttore si impegna a restituire senza ritardo al Locatore l'Immobile nello stesso stato in cui esso si trovava al momento della consegna, salvo il normale deperimento d'uso, mediante sottoscrizione di apposito verbale di rilascio e, se del caso, il verbale di constatazione dei danni e/o deterioramenti e/o pregiudizi all'Immobile.

In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il Conduttore sarà ritenuto al pagamento di una penale di € 100,00= (euro cento/00) aggiornabile in base all'indice Istat costo vita, per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

## **23. Onere di registrazione**

La registrazione del contratto, così come i successivi rinnovi ed ogni ulteriore adempimento reso necessario in ossequio alle normative fiscali, verranno eseguiti a cura del Locatore. Quest'ultimo invierà al Conduttore una copia della ricevuta di registrazione del contratto.

## **24. Domicilio del conduttore**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

## **25. Modifica al contratto**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Ogni autorizzazione preventiva, menzionata nel presente contratto, dovrà essere effettuata esclusivamente per iscritto.

Il presente contratto ed i relativi allegati superano e sostituiscono integralmente qualsiasi altra eventuale precedente intesa, pattuizione e/o accordo, orale e/o scritto, sussistente tra le Parti.

## **26. Miscellanee**

L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dell'altra Parte posti in essere in violazione delle previsioni contenute nel presente contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle previsioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento del presente contratto.

Nel caso in cui una o più delle pattuizioni contenute nel presente contratto risultino invalide, in tutto o in parte, le restanti pattuizioni resteranno valide. Le pattuizioni invalide dovranno essere sostituite in modo tale da mantenere il più possibile inalterato il rapporto sinallagmatico e il contenuto economico del presente contratto e da pervenire nella misura massima possibile alla realizzazione delle originarie volontà negoziali delle Parti.

## **27. Condizioni non previste**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espressamente rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti.

## 28. Foro competente

Per ogni eventuale controversia nascente dal presente contratto, è competente in via esclusiva il Foro del luogo ove ha sede l'Immobile.

## 29. Trattamento dei dati personali

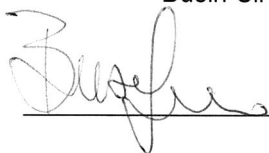
Ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo n. 679/2016, con la sottoscrizione del presente contratto le Parti si impegnano a trattare i dati personali di cui verranno a conoscenza in occasione del contratto nel rispetto dei criteri tutti indicati dal suddetto regolamento e per la sola finalità di corretta, completa e puntuale esecuzione del contratto medesimo.

Tali dati potranno essere comunicati a soggetti terzi, competenti e titolati rispetto a quanto oggetto del presente contratto, per le medesime finalità.

Zané, 15/04/2021

Locatore

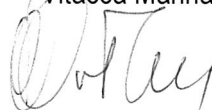
B.M IMMOBILIARE SRL  
Il legale rappresentante  
Busin Silvano



---

Conduttore

B.M. GROUP SRL  
Il legale rappresentante  
Vitacca Marina



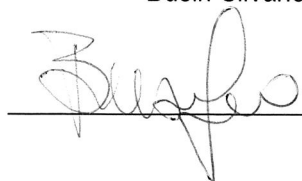
---

Ai sensi degli artt.1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole: 3 destinazione d'uso dell'immobile; 10 clausola risolutiva espressa; 11 interessi di mora; 12 solve et repete; 13 condizioni dell'immobile e attestato di prestazione energetica (APE); 14 modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni; 15 il silenzio o l'acquiescenza del Locatore; 16 esonero di responsabilità; 17 responsabilità e obblighi del Conduttore; 18 manutenzione dell'immobile; 20 spese a carico del Conduttore; 21 visite all'immobile; 22 restituzione dell'immobile; 29 trattamento dei dati personali.

Zané, 15/04/2021

Locatore

B.M IMMOBILIARE SRL  
Il legale rappresentante  
Busin Silvano



---

Conduttore

B.M. GROUP SRL  
Il legale rappresentante  
Vitacca Marina



---