

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

### AD USO NON ABITATIVO

**Tra:**

- **VENTEL SISTEMI Srl**, con sede in Grisignano di Zocco (VI), via A. Pigafetta n. 40, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro imprese di Vicenza n. 03299800270, in persona del legale rappresentante pro tempore Antonio Casotto, d'ora innanzi per brevità detta anche "Ventel";

e

- **ELITE AMBIENTE S.p.A.**, con sede in Brendola (VI), via Natta 13, Codice Fiscale P.iva n. 01956070245, in persona del componente del Consiglio d'Amministrazione Ing. Egidio Ricciardi giusta delega del 30 novembre 2010;

### PREMESSO

1) che Ventel Sistemi Srl, in virtù di contratto di locazione finanziaria stipulato con ING Lease Italia S.p.A. è titolare del diritto di godimento dell'immobile sito in Comune di Brendola (VI), in via G. Mazzini n. 11, costituito da Capannone industriale, con cortile esclusivo di pertinenza così censito catastalmente:

Comune di Brendola (VI) - Sezione-categoria D /7 - Foglio n. 11 - Mapp 116

Via Giuseppe Mazzini n.11 - p. T - 1; Cat. D/8 r.c. 16.204,00.

Comprensivo degli impianti (antiincendio, rivelazione fumi, idrico, raccolta e trattamento acque di di lavamento del piazzale, etc...) installati nella

struttura e necessari per l'attività di stoccaggio e trattamento rifiuti (doc. 1);

2) che Elite Ambiente S.p.A. intende prendere in locazione il suddetto immobile per ivi svolgere la propria attività di stoccaggio e trattamento rifiuti;

3) che la società ING Lease Italia S.p.A. ha autorizzato Ventel Sistemi Srl a concedere in locazione a terzi l'immobile *de quo* (doc. 2)

#### **TANTO PREMESSO LE PARTI**

#### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

1) Le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente accordo.

2) Ventel Sistemi Srl concede in sublocazione a Elite Ambiente S.p.A., che accetta, l'immobile indicato in premessa, comprensivo degli impianti e delle attrezzature come meglio specificate nell'apposito inventario (doc. 3).

3) Elite Ambiente S.p.A. dichiara di aver preso visione e di conoscere le condizioni relative al godimento dell'immobile *de quo*, così come previste nel contratto di locazione finanziaria perfezionato tra Ventel Sistemi Srl e ING Lease Italia S.p.A. e ne accetta il contenuto senza riserva alcuna.

4) Elite utilizzerà l'immobile per lo svolgimento della propria attività di stoccaggio e trattamento rifiuti, in conformità delle autorizzazioni amministrative rilasciate dalla Provincia di Vicenza. Elite dichiara di conoscere lo stato di fatto dell'immobile oggetto della locazione e di accettarlo, riconoscendolo idoneo all'uso convenuto. Le parti si danno reciprocamente atto che le certificazioni di

legge inerenti la regolarità e/o idoneità dell'immobile e/o degli impianti, anche in materia di sicurezza, saranno consegnati al conduttore separatamente.

5) La sublocazione ha durata di sei anni con inizio dal 01.01.2011 e termine il 31.12.2016. E' fatto salvo il diritto di Elite di risolvere anticipatamente il contratto di sublocazione in caso di scioglimento del contratto di locazione finanziaria con ING Lease Italia S.p.A. da parte del locatore. Elite ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, co VII L. 392 /78, con preavviso di 6 mesi.

6) A titolo di deposito cauzionale non fruttifero, quale garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, Elite si impegna a consegnare a Ventel Sistemi Srl la somma di euro 12.000,00 € ovvero, in alternativa, fideiussione bancaria o assicurativa di importo equivalente.

7) Quale corrispettivo per la locazione di cui al presente contratto, Elite pagherà a Ventel Sistemi S.r.l. un canone, in rapporto ad un anno solare, composto da una quota fissa annuale di € 72.000,00 (settantaduemilaeuro/00).

Le rate del canone di locazione saranno pagate mensilmente mediante accredito a favore del Locatore presso il conto corrente bancario intestato a Ventel Sistemi Srl presso Banca Popolare di Vicenza n.237570729554 IBAN IT 84 H 05728 12102 237570729554.

7.1) Il mancato pagamento di due mensilità consecutive del canone di locazione decorsi 20 (venti) giorni dalla data di scadenza, determinerà il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduttore.

7.2) Le prestazioni oggetto del presente contratto sono assoggettate ad IVA, esercitando il Locatore, in tale senso, l'opzione di cui all'art. 10 n. 8) DPR. 633 del 1972.

7.3) Tutte le spese relative alle utenze (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, di luce; acqua; gas; telefono ecc.) così come le altre collegate alla conduzione dell'immobile e/o degli impianti ivi installati sono ad esclusivo carico del conduttore.

7) Elite, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie che si rendessero necessarie per la manutenzione dell'immobile. In caso di inerzia del conduttore resta fermo il diritto di Ventel Sistemi Srl di sostituirsi a Elite, con diritto all'integrale rimborso delle spese anticipate, decorsi 20 giorni dalla messa in mora. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. Elite non avrà diritto ad alcun risarcimento danni e/o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso e/o il godimento dell'immobile.

8) Elite esonera espressamente Ventel Sistemi Srl e il proprietario ING Lease Italia S.p.A. da ogni responsabilità per i danni diretti e/o indiretti a persone e/o cose che potessero derivare da fatto doloso e/o colposo dei propri dipendenti e/o di terzi. In ogni caso Elite si obbliga a stipulare polizza assicurativa a garanzia dei danni a persone e/o cose collegati all'utilizzo dell'immobile e/o degli impianti ivi presenti.

9) Elite, previo consenso scritto, potrà eseguire nell'immobile eventuali migliorie e/o addizioni che ritenga utili per l'uso convenuto, fatto salvo il

rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, ove necessarie.

10) Elite è costituita custode della cosa locata e si impegna ad utilizzarla osservando la massima cura e diligenza. Il proprietario e/o Ventel Sistemi Srl hanno diritto, fino alla riconsegna dell'immobile, di ispezionarlo e farlo ispezionare al fine di accertarne lo stato ed il buon uso ovvero di consentire, sempre previo avviso, la visita a terzi. Resta inteso che tali ispezioni e/o visite dovranno effettuarsi compatibilmente con il regolare esercizio dell'attività da parte di Elite.

11) In caso di contrasto tra le pattuizioni del presente contratto di locazione e le condizioni di cui alla locazione finanziaria perfezionata tra Ventel Sistemi Srl e ING Lease Italia S.p.A. prevalgono queste ultime.

12) In conformità della disciplina di cui al D.lgs. 196/03 le parti si danno reciprocamente atto di aver preso visione dell'informativa in materia di tutela dei dati personali e rilasciano il consenso, l'una all'altra, per il loro trattamento secondo le modalità consentite dalla legge per le finalità necessarie per l'espletamento degli obblighi derivanti dal presente contratto.

Grisignano di Zocco, lì 01.01.2011.

Allegati:

1) Copia contratto di leasing; 2) Copia autorizzazione sublocazione; 3) Inventario attrezzature ed impianti presenti nell'immobile.

Letto approvato e sottoscritto.

Ventel Sistemi srl

**VENTEL SISTEMI srl**

~~Via Pigafetta, 40  
36040 GRISIGNANO DI ZOCCO (VI)  
P. IVA 03299800270~~

Elite Ambiente Spa

**ELITE AMBIENTE S.p.A.**

~~Via Natta, 13  
36040 BRENDOLA (VI)  
P. IVA 01956070245~~

APPROVAZIONE ESRESSA

Le parti si danno atto di avere convenuto e di approvare le clausole di cui agli artt. 3; 4; 5; 6; 9; 10; 11; 12; 13.

Grisignano di Zocco, lì 01.01.2011.

Ventel Sistemi Srl

**VENTEL SISTEMI srl**

~~Via Pigafetta, 40  
36040 GRISIGNANO DI ZOCCO (VI)  
P. IVA 03299800270~~

Elite Ambiente Spa

**ELITE AMBIENTE S.p.A.**

~~Via Natta, 13  
36040 BRENDOLA (VI)  
P. IVA 01956070245~~

## MODIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE

oooooooooooooooooooo

In relazione al contratto di locazione commerciale relativo all'unità immobiliare sita a Brendola (VI), in via G.Mazzini n. 1, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio n. 2, in data 31/01/2011 al N. 141 serie 3T tra:

♦ **Ventel Sistemi s.r.l.**, con sede in Grisignano di Zocco (VI), via A.Pigafetta n.40, 36040, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro imprese di n. 03299800270, da una parte, in qualità di affittante

e

♦ **Elite Ambiente S.r.l.**, con sede in Brendola (VI), via Mazzini n. 13, 36040, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro imprese di n. 01956070245, da una parte, in qualità di conduttore;

oooooooooooooooooooo

Le parti - come sopra indicate - in relazione al suddetto contratto, convengono di risolvere parzialmente lo stesso e, in particolare l'art.7 relativo al corrispettivo della locazione.

Le parti pertanto espressamente pattuiscono:

A ) che il canone annuo di affitto, a far data dal 01.02.2012 venga aumentato a € 108.000,00 ( centottomilaeuro/00 ) oltre iva, da pagarsi in rate mensili anticipate, con le stesse modalità previste nell'atto dell'affitto sopraccitato.

Quanto sopra, in virtù di una corposa ristrutturazione che la società Ventel Sistemi srl ha operato nell'immobile di cui si tratta e più specificatamente:

- rimozione e bonifica amianto su tutta la superficie interessata;
- montaggio nuova scala;
- rifacimento copertura con pannello sandwich;
- riedificazione di ca. 2000 mq. di capannone;





Pertanto, essendo tali migliorie nella piena disponibilità fruibili da parte della società conduttrice, le parti concordemente hanno convenuto la somma di maggior canone di cui al punto A.

B) gli effetti del presente accordo decorreranno quindi dal 01.02.2012.

Grisignano di Zocco, 01 febbraio 2012

**Ventel Sistemi S.r.l.**

Il legale rappresentante  
Via Pignatta, 40  
36040 GRISIGNANO DI ZOCCO (VI)  
P. IVA 03299800270

**Elite Ambiente S.r.l.**

Il legale rappresentante

AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO di VICENZA 2

28 FEB. 2012

Reg.to il ..... al N° 13h2 Prio.S.3^

Esente € 67,00 (nessun auto settore)

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO(\*)  
Giovanni Gentile

(\*) Funzione svolta dal Dirigente Provinciale (Eugenio Amicore)