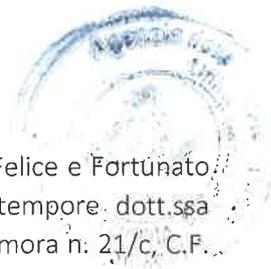


CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE



Tra le società

SAN TEODORO IMMOBILIARE SRL con unico socio, con sede in Vicenza, Corso S.S. Felice e Fortunato n.62, codice fiscale 02272330248, in persona del Legale Rappresentante pro tempore dott.ssa Genoveffa Salmaso nata a Padova il 14.06.1962 e residente a Saonara (PD), Via Villamora n. 21/c, C.F. SLMGVF62H54G224C, di seguito il "locatore";

e

FAEDA SPA, con sede in Montorso Vicentino (VI), Via Roggia di Mezzo n. 53, codice fiscale 03209700248, in persona del Legale Rappresentante pro tempore Sig. Alberto Caneva, nato a Bussolengo (VR) il 14.08.1963 e residente ad Arzignano, Via Duca d'Aosta n. 22, codice fiscale CNVLR63M14B296M, di seguito il "conduttore";
congiuntamente definiti le "parti"

PREMESSO

-che la società SAN TEODORO IMMOBILIARE SRL con unico socio, in virtù del contratto stipulato con Unicredit Leasing in data 24/02/2017 conduce in locazione finanziaria un capannone industriale – opificio , con relativi servizi ed accessori, sito in Comune di Montorso Vicentino (VI) in Via Pellizzari n.03 così catastalmente identificato:

Catasto fabbricati:

Foglio 04 – particella 370 – sub 07 - categoria D/1 – rendita € 77.672,96 ;

-che con comunicazione in data 12/01/2021 Unicredit Leasing ha autorizzato SAN TEODORO IMMOBILIARE SRL con unico socio a sub-locare il capannone industriale di cui al punto in premessa che precede ;

- che la società SAN TEODORO IMMOBILIARE SRL con unico socio intende sub-locare tale immobile alla società FAEDA SPA, che intende riceverlo in locazione, alle condizioni sotto esposte :

si conviene e stipula quanto segue:

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto .
- 2) Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, il complesso immobiliare sito in Comune di Montorso Vicentino (VI) in Via Pellizzari n. 03 così catastalmente identificato : Castato fabbricati : Foglio 04 – Particella 370 – Sub 07 – categoria D/1 .
- 3) La locazione ha durata di 09 (nove) anni, a norma dell'art.27 della L. 27 luglio 1978, n.392, con decorrenza dal 01 marzo 2021 al 30 aprile 2030. Alla scadenza, il contratto si rinnoverà tacitamente per un uguale periodo di 09 (nove) anni, e così di seguito di nove in nove anni, salvo disdetta di una delle Parti da comunicarsi all'altra Parte a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della rispettiva scadenza.

Il locatore rinuncia fino ad ora alla sua facoltà di diniego della rinnovazione del presente contratto alla scadenza del primo novennio, così come prevista e disciplinata dal combinato disposto dell'art.28, comma 2, e art.29 della L. 27 luglio 1968, n.392.

Le parti convengono espressamente, ai sensi del penultimo comma dell'art.27 della L. 27 luglio 1978, n.392, che il Conduttore avrà la facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento ed anche in assenza di una giusta causa e/o dei gravi motivi di cui all'ultimo comma del predetto art.27, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento spedita almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

- 4) Il canone di locazione viene fissato in Euro 660.000,00.= (Euro seicentosessantamila/00) oltre ad IVA da corrispondere in via anticipata e mensilmente in rate di Euro 55.000,00.= (Euro cinquantacinquemila/00) sul conto corrente intestato al locatore IT 64 M 02008 05364 000104437363 – Unicredit Spa entro il giorno ____ di ogni mese di locazione. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo.
- 5) Per tutta la durata della locazione, il conduttore potrà effettuare spese di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il conduttore potrà apportare modifiche e migliorie agli impianti, senza pretendere il risarcimento a fine contratto e senza che il locatore possa richiedere il ripristino dell'originaria situazione al conduttore.
Le parti dichiarano sin da ora di rinunciare a pretendere una somma per la differenza di consistenza e di valore dei beni tra l'inizio ed il termine della locazione e di questo se ne è tenuto conto in sede di determinazione del canone per quanto riguarda le opere di adeguamento da svolgersi indifferibilmente.
- 6) La locazione è stipulata per l'esclusivo uso di stabilimento produttivo con laboratorio, annessi uffici, abitazione e relativa area scoperta.
- 7) 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.
- 8) In caso di mancato pagamento di 6 canoni consecutivi alle scadenze previste, 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 tal caso il locatore potrà ottenere il risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 del codice civile. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dall'esercizio del diritto di recesso, il ritardato pagamento del canone 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.
- 9) 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 da ora ad accollarsi ogni e qualsiasi danno eventuale ed imprevedibile verso persone o cose ivi compreso il bene locato.
- 10) Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione nella fascia oraria determinata nel periodo di pausa dell'attività esercitata all'interno dello stabilimento, ovvero fuori dall'orario di lavoro ordinario, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.
- 11) Il conduttore dichiara di ben conoscere i locali oggetto del presente contratto e che sono adatti al proprio uso.
- 12) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.
- 13) 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.
- 14) In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale pari a due mensilità 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.



- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della presentazione energetica.
- 18) Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e potrà essere provata solo mediante atto scritto.
- 19) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.
- 20) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro esclusivamente competente sarà quello di Vicenza.

Letto approvato e sottoscritto a Vicenza, il 01.03.2021

Il locatore
SAN TEODORO IMMOBILIARE SRL
con socio unico



Il conduttore
FAEDA SPA



A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute nei patti n. 3 (rinnovo tacito); n.5 (spese di ordinaria e straordinaria manutenzione); n.8 (diritto di recesso del locatore); n. 9 (esclusione di responsabilità per limitazione di godimento della cosa locata); n.10 (visita dell'immobile); n.13 (eccezioni e pretese); n.14 (penale); n.20 (foro competente).

Letto approvato e sottoscritto a Vicenza, il 01.03.2021

Il locatore
SAN TEODORO IMMOBILIARE SRL
con socio unico



Il conduttore
FAEDA SPA



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI VICENZA
Registrazione 09/04/2021 al n. 3589 31
Spese € 6.600,00
Firma: 