

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

in data 05/10/2015

Con la presente scrittura privata il locatore **S.I.A. Srl** – Via Galileo Galilei, 49 – 36066 Sandrigo (Vicenza) C.F. - P.IVA: 00296470248 nella persona del legale rappresentante pro tempore Guadagnin Francesco nato il 25/11/1933 cf: GDGFNC33S25H829Q

### concede in affitto

al conduttore **Eso Recycling Srl** – Via Luigi Galvani 26, 36066 Sandrigo (Vicenza), C.F. – P.IVA: 02887100242 in persona del legale rappresentante pro tempore Peron Giovanni, nato il 20/02/1949 cf: PRNGNN49B20I527K che accetta

### gli immobili

**A)** porzione di capannone industriale sito in Via Luigi Galvani, n.26, foglio 11, mappale 22, sub 17, categoria D/8, coperto di mq. 1.500 (millecinquecento), come evidenziato in colore verde nell'allegata planimetria, con diritto di passaggio e ingresso entrata/uscita sul lato OVEST da Via Galvani e lato NORD da Via Alessandro Volta e utilizzo quindi del corridoio e carico scarico lato Nord via Alessandro Volta;

**B)** porzione di capannone industriale sito in Via Luigi Galvani, n.26, foglio 11, mappale 22, sub 17, categoria D/8, coperto di mq. 2.500 (duemilacinquecento), come evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria, con diritto di passaggio e ingresso entrata/uscita sul lato OVEST da Via Galvani e lato NORD da Via Alessandro Volta e utilizzo quindi del corridoio e carico scarico lato Nord via Alessandro Volta;

La restante porzione a EST del capannone, di circa 2.500 mq, pure di proprietà di SIA srl e non compresa nell'oggetto del presente contratto risulta, attualmente, locata ad altra società. Il locatore si impegna, allorquando tale porzione dovesse liberarsi dall'attuale conduttore, a comunicare a Eso Recycling tale evenienza e l'intenzione di locare detta porzione, affinché Eso Recycling possa formulare una proposta di affitto.

Il tutto ai seguenti patti e condizioni:

**1)** La locazione avrà la seguente durata :

quanto agli immobili indicati al punto A) a partire dal 05/10/2015 e sino al 31/12/2021

quanto agli immobili indicati al punto B) a partire dal 01/01/2016 e sino al 31/12/2021

il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L.392/1978, con preavviso di almeno 6 mesi.

**2)** Il prezzo della locazione è stabilito sino al 31/12/2015 e solo per la porzione di immobile di cui al punto A), in Euro 3.000,00 (tremila/00) mensili, oltre ad IVA, da corrispondersi in rate mensili anticipate mediante ordine continuativo alla banca per l'accredito automatico a favore del locatore sul suo C/C n. 2446 presso la Banca Popolare dell'Alto Adige – Volksbank, Agenzia di Schiavon (VI) ABI: 5856 CAB: 60740 IBAN: IT47Z0585660740154570002446 entro il giorno 5 di ogni mese.

A partire dal 01/01/2016 e sino al 31/12/2016, il prezzo della locazione, comprensivo di entrambe le porzioni (A e B), è stabilito in Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00) annui, oltre ad IVA, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 7.000,00 (euro settemila/00), oltre ad IVA, secondo le medesime modalità di cui al capoverso precedente.

A partire dal 01/01/2017 e per i successivi anni, il prezzo della locazione, sempre comprensivo di entrambe le porzioni (A e B), è stabilito in Euro 90.000,00 (novantamila/00) annui, oltre ad IVA, da

ESO RECYCLING SRL  
Sandrigo - Vi  
Amm. Delegato - Peron Giovanni

SIA Srl  
Via Galileo Galilei, 49  
36066 Sandrigo (VI)  
Tel. 0444 810000  
Fax 0444 810001

corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00), oltre ad IVA, secondo le modalità di cui ai capoversi precedenti.

3) Ai sensi dell'art. 32 della L.392/1978, le parti convengono che il canone di locazione, a far data dal 1 gennaio 2018 verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare, sospendere, ridurre 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 eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) I locali si concedono per il solo uso richiesto dalle attività attualmente svolte da Eso Recycling srl in conformità all'oggetto sociale, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione, salvo approvazione scritta della proprietà e salvo quanto consentito dalla legge con riferimento alla cessione e/o sublocazione legate alla cessione e/o affitto dell'azienda e/o rami di essa.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L.392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

Al termine della locazione, pertanto, alcuna indennità di avviamento sarà dovuta al conduttore.

6) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità, che gli impianti sono conformi alla normativa in essere al momento della loro realizzazione e che il capannone è classificato in classe energetica G come da Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 16.12.2014 dal tecnico Ing. Andrea Saccarelli con studio in Sandrigo (VI) di cui si allega documentazione.

7) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto di locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato così come da consegna. A tale scopo si allega documentazione fotografica attestante le condizioni in cui vengono consegnati i locali. Tali condizioni dovranno essere rispettate, osservate e mantenute per tutta la durata del contratto e fino alla restituzione, salvo il naturale deperimento dovuto all'uso.

Si precisa che il soffitto è tinteggiato con sostanza isolante e antincendio avente requisito REI 120.

Al termine della locazione la tinteggiatura del soffitto dovrà essere mantenuta con analoga caratteristica.

Il conduttore, in ogni caso, dichiara di ben conoscere le condizioni e le caratteristiche degli immobili oggetto di locazione svolgendo egli attualmente la propria attività in una porzione adiacente del medesimo capannone.

I locali sono provvisti di 2 box servizi igienici bagno/doccia in buono stato di manutenzione.

Il conduttore, in ogni caso, non potrà effettuare, salvo che vi sia l'autorizzazione scritta del locatore, addizioni, modifiche, innovazioni o migliorie ai locali che comunque saranno acquisite dal locatore stesso anche nel caso di ottenuto consenso, senza che il conduttore possa pretendere indennizzi o rimborsi a qualsivoglia titolo.

Il locatore non potrà negare l'autorizzazione senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla Pubblica Amministrazione e/o di opere o lavori necessari per la specifica attività del conduttore. Anche in questo caso, le opere e/o lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore medesimo.

ESORECYCLING SRL  
Sandrigo - VI  
C. Amm. Delegato: Peron Giovanni

In ogni caso, anche qualora le opere dovessero essere imposte dalla P.A. ovvero necessarie per la specifica attività, è fatto tassativo divieto al conduttore di apportare addizioni, modifiche, innovazioni o migliorie ai locali e/o all'area esterna che non possano essere tolte in qualunque momento e senza danneggiare l'immobile ovvero che comportino vincoli di indisponibilità e/o l'acquisizione di diritti a favore di terzi.

Tutto quanto, comunque, il conduttore faccia, con o senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio dello stesso locatore senza alcun diritto a compenso a favore del conduttore, salvo il diritto del locatore ad eventualmente chiedere la riduzione in pristino dei locali a cura e spese del conduttore.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione all'interno dello stabile, alle serrature e chiavi, al cancello di ingresso elettrico/manuale, ai cardini degli infissi, alla sbarra elettronica su passaggio promiscuo lato Ovest di via Galvani, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, inclusa la manutenzione della siepe lato Nord di via Volta in proporzione ai mq affittati.

Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore addebitandone la spesa al conduttore. Le spese relative alle servitù comuni agli inquilini, cioè quelle per utilizzo di acqua civile, energia per antincendio, acqua potabile e movimentazione cancello elettrico di entrata/uscita o altri utilizzi verranno conteggiate a parte annualmente e aggiornate ogni tre anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto

Lavori da effettuare a carico di SIA entro il 01/01/2016

- 
- Rimozione canalette inutilizzate sul soffitto, come da accordi specifici
- realizzazione muro divisorio a norma di legge
- divisione impianto di illuminazione ed elettrico e messa a norma

8) Tutta la strada di passaggio promiscuo di larghezza di circa 10 mt, ingresso entrata/uscita sul lato OVEST di Via Galvani, dovrà essere tenuta completamente libera da qualsiasi tipo di mezzo, automezzo o materiale, in ogni momento della giornata, salvo esigenze momentanee di carico e scarico.

In ogni caso, è fatto divieto al conduttore di occupare stabilmente, anche se in via transitoria, in via diretta e/o indiretta, mediante cose e/o persone, la suddetta strada di passaggio promiscuo.

Il locatore si riserva di adottare tutte le misure necessarie qualora ciò non avvenisse.

A tale scopo si allega documentazione fotografica attestante le condizioni della strada promiscua. Tali condizioni dovranno essere rispettate, osservate e mantenute durante l'arco della giornata per tutta la durata del contratto.

9) Movimentazione interna al capannone: dovrà essere eseguita mantenendo la corretta distanza dalle pareti perimetrali e dalle colonne portanti. Eventuali materiali non dovranno essere appoggiati ai pilastri dei capannoni e alle murature faccia vista, se non per queste ultime, con la massima attenzione.

10) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi ausiliari e/o dipendenti le regole del buon vicinato e vivere civile che dichiara di conoscere e di accettare.

11) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ESQ RECYCLING SRL  
Sandigo - VI  
Amm. Delegato - Peron Giovanni

SIA S.p.A.  
Via G. Galvani 4  
36060 SANIRIO (VI)  
Tel. 0444/800000  
Fax 0444/800001

12) E' fatto obbligo al conduttore di stipulare idonea polizza bancaria ovvero con primaria compagnia assicurativa a copertura dei danni alle merci di sua proprietà per incendio, rischio locativo, nonché per i danni che le merci in giacenza dovessero arrecare ad altri beni e inoltre per danni a causa di terzi o altri fatti. Il relativo premio assicurativo sarà a carico del conduttore esclusa ogni rivalsa nei confronti della proprietà. Il locatore dal suo canto provvederà ad assicurare in proprio gli immobili senza possibilità di rivalsa nei confronti del conduttore ed a sue spese. Copia della polizza verrà consegnata entro 30 giorni dalla data odierna.

13) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, salvo essere accompagnato e autorizzato da Eso Recycling.

14) Il ritardato o mancato pagamento, anche parziale, del canone e/o spese condominiali e/o spese accessorie comporterà a carico del conduttore la refusione dei danni, degli interessi legali e delle eventuali spese legali e produrrà l'immediata risoluzione del contratto per colpa del conduttore, il quale non potrà comunque far valere eccezioni o azioni, se non dopo il pagamento dello scaduto.

Ove il Locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato nella misura di quello legale maggiorato di 3 punti.

15) Il conduttore verserà alla firma del contratto una cauzione in conformità alle vigenti leggi pari a 3 mensilità ordinarie, mediante presentazione di fidejussione bancaria ovvero assicurativa, irrevocabile, emessa da primario istituto, da consegnarsi entro il 31/12/2015, escutibile a prima richiesta fatta; la validità della stessa dovrà essere mantenuta per tutta la decorrenza del contratto e in caso di proroga del contratto dovrà anch'essa essere prorogata. Sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.

16) E' a carico del conduttore il costo del riscaldamento e le spese di ordinaria manutenzione nonché di energia elettrica ed acqua, utilizzate all'interno dell'area coperta e quella scoperta e comunque per l'esercizio della propria attività.

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti per il 50% ciascuna e l'imposta di registro che verrà versata annualmente per il rinnovo sarà anch'essa a carico per il 50% a ciascuna delle parti.

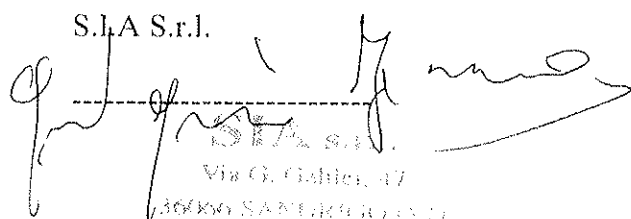
17) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

18) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

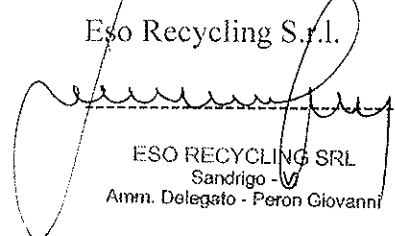
19) il locatore si riserva l'utilizzo del tetto e copertura capannone

20) Le parti eleggono come foro esclusivo per le controversie nascenti dal presente contratto il Foro di Vicenza.

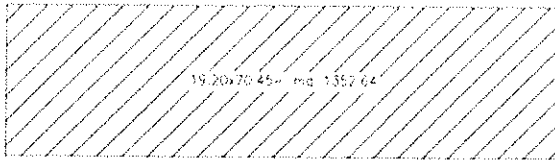
Il locatore

S.l.A S.r.l.  
  
S.l.A S.r.l.  
Via G. Galilei, 47  
36060 SANDRIGO (VI)  
Tel. 0444/659600  
Part. IVA 00296310235

Il conduttore

Eso Recycling S.r.l.  
  
ESO RECYCLING SRL  
Sandrigo -  
Amm. Delegato - Peron Giovanni

VIA GALVANI (INGRESSO OVESTI)



10110 mq 5249,43

10,45x10,00  
mq 104,50

VALORI

40,225x51,20 m - mq 2059,52

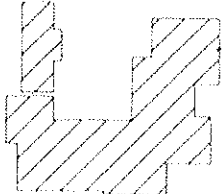
15,65x15,65 m - mq 244,92

15,65x15,65 m - mq 244,92

VIA A. VOLTA (INGRESSO NORD)

ESO RECYCLING SRL  
Sandrigo - VI  
Amm. Delegato - Peron Giovanni

*[Signature]*  
Via Galvani, 47  
36060 SANDRIGO (VI)  
Tel. 0444/880000  
Pec: ESO@ESOVI.COM  
PALAZZINA OFFIC. E ABITAZIONE  
mq 367,22





## COMUNE DI SANDRIGO

PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SETTORE XI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Piazza Matteotti, 10 - 36066 SANDRIGO - P.I. 00516260247  
Telefono 0444/461640/461641/461644 Fax 0444/461646  
<http://www.comune.sandrigo.vi.it/> E-mail [sep@comune.sandrigo.vi.it](mailto:sep@comune.sandrigo.vi.it)

Protocollo 9554 del 17/07/2009

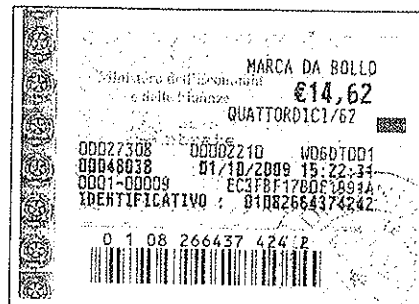
Pratica Edilizia 106/0141

### CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

art. 24 del DPR 6 giugno 2001 nr. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

PROVVEDIMENTO

DEL



#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Premesso che in data 17/07/2009 con protocollo 9554 è stata presentata da parte della Ditta:

GUADAGNIN Francesco in qualità di legale rappresentante della società  
S.I.A. srl con sede in SANDRIGO (VI) via Galileo Galilei n. 47 P.I. 00296470248

una richiesta di rilascio certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 6 giugno 2001, nr. 380 e successive integrazioni, a seguito dell'esecuzione del seguente intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE sito in Viale GALILEO GALILEI 49, catastalmente censito al Fg. 11 Mn. 22;

Dato atto che l'intervento suddetto è stato realizzato sulla base del/i seguente/i titolo/i:

✓ comunicazione di denuncia di inizio attività 106/0141 del 31/08/2009 protocollo 9554;

Visto che in data 22/07/2009 con protocollo 9883/sep è stato avviato il procedimento amministrativo e comunicato il Responsabile del Procedimento di cui all'art. 7) e 8) della legge 07/08/1990, nr. 241 e s.m.e.i.;

Preso atto dalla documentazione agli atti che i lavori sono iniziati in data 01/10/2006 ed ultimati in data 29/07/2009 come attestato dal richiedente;

Rilevato che alla predetta richiesta vengono, regolarmente, allegati i seguenti atti e documenti:

- Dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 DL 13/04/1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni;
- Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82, del DPR 380 del 2001 e s.m.e.i.;
- Dichiarazione dei conformità degli impianti realizzati nel rispetto della Legge 46/1990;

Vista la relazione da parte del Responsabile del Procedimento di verifica della documentazione di cui sopra, rilasciata in data 12/08/2009;

Preso atto del CERTIFICATO di PREVENZIONE INCENDI rilasciato da parte del Comando Provinciale VV.FF. di Vicenza in data 20/05/2008 con pratica 37934 protocollo 6606;

Visto il Decreto del Sindaco nr. 01 del 11/01/2006 -Attribuzione funzione di cui all'art. 51 comma 3° della Legge 142/1990 e successive modificazioni;

Visto l'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, nr. 1265, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 09/01/1989, nr. 13, DM 14/06/1989, nr. 236, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il DPR 06/06/2001, nr. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il vigente strumento urbanistico generale approvato;

ESD RECYCLING SRL  
Sandrigo (VI)  
Amministratore Delegato: Beron Giovanni

**ATTESTA**

con decorrenza dalla data odierna la sussistenza delle condizioni di igiene, salubrità, e degli impianti installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, dell'edificio ad uso industriale individuato in Viale GALILEO GALILEI 49 identificate nell'AGENZIA DEL TERRITORIO/Catasto Fabbricati di questo Comune al Fg. 11 Mn. 22 Sub. 17 (limitatamente alla porzione individuata con colore rosso nell'allegata planimetria);

**AVVERTE**

che il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare da parte dell'autorità competente l'inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, nr. 1265;

Data 21-10-2009



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata  
Dott. Urb. Gianluigi Dal Zotto

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ dichiara di aver ritirato oggi 21-10-2009 l'originale del presente certificato di agibilità e di obbligarci all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

ESO SRL  
Via G. Galilei 47  
36066 SANDRIGO (VI)  
Tel. 0444 620000  
Part. IVA 03700150219

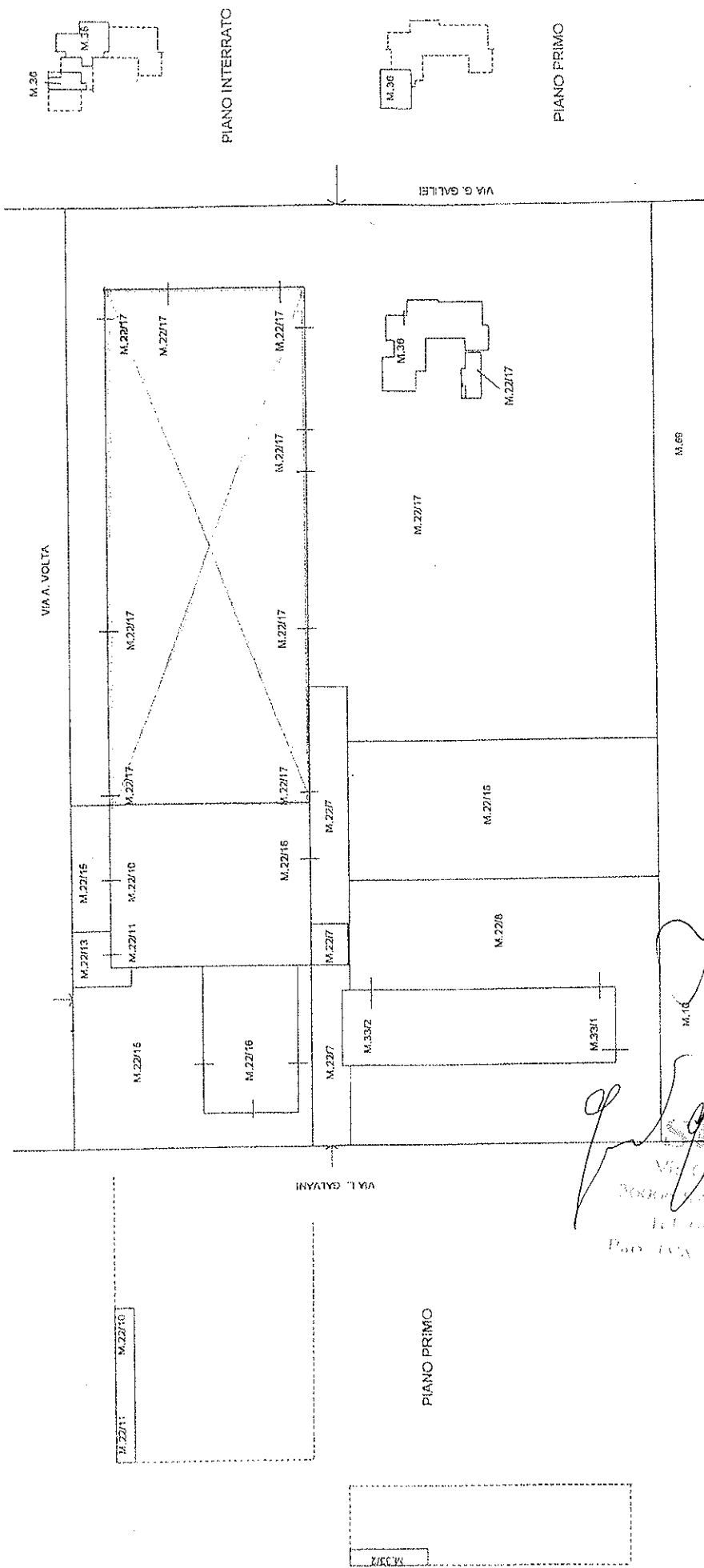
IL DICHIARANTE

ESO RECYCLING SRL  
Sandrigo - VI  
Amm. Delegato - Peten Giovanni

talati  
LEO  
b.

|                                       |                              |                               |            |               |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------|---------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO                | Completato da: Pezzin Ubaldo | Iscritto all'Albo: Architetti | Foglio: 11 | Protocollo n. |
| Comune di Sandrigo                    | Sezione:                     | Porticella: 22                |            |               |
| Dimostrazione grafica del subaltorale |                              | Tipo Mappale n.               | dal        |               |

Agenzia del Territorio  
**CAIASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Vicenza



ESO RECYCLING SRL  
Sandrigo - Vi  
Amm. Delegato - Peron Giovanni

*[Handwritten signature]*

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paisaggisti e  
Conservatori Principali di Vicenza  
**UBALDO PEZZIN**  
n° 140

REC. 11