

Ditta:



**Costruzioni Generali Girardini S.p.A. Unipersonale**

Via Astico 36066 Sandrigo (VI)

**Ampliamento dell'impianto di messa in riserva [R13],  
selezione, cernita [R12] e recupero [R5] di rifiuti speciali,  
non pericolosi con emissioni in atmosfera**

**in Comune di Breganze  
Provincia di Vicenza**

**P11 Documentazione proprietà aree**

Realizzazione:

**Sogesca S.r.l.**

Via Pitagora 11/A  
35030 Rubano (PD)

Tel. 049 8592143

info@sogesca.it

www.sogesca.it



Ottobre 2018

REV. 0

Progetto definitivo





**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

Tra

- la società **FRATELLI GIRARDINI S.p.A.**, con sede in Sandrigo (VI); via Astico s.n.c., C.F. e P.IVA 01262240243, in persona del proprio legale rappresentante sig. Pierluigi Girardini, C.F. GRRPLG72C26C111F, residente in Sandrigo (VI), via IV Novembre n. 15, all'uopo munito degli appositi poteri,

(in seguito la "LOCATRICE")

e

- la società **COSTRUZIONI GENERALI GIRARDINI SPA UNIPERSONALE**, con sede legale in Sandrigo (VI), via Astico s.n.c., C.F. e P.IVA 03276730243, in persona del suo legale rappresentante sig.ra Elisabetta Mainetti, C.F. MNTLBT64H68L551J, residente in Vicenza (VI), Contrà San Marco n. 52, all'uopo munito degli appositi poteri,

(in seguito la "CONDUTTRICE");

premesso

- che la LOCATRICE è proprietaria degli Immobili siti nel Comune di Breganze (VI), strada delle Cave, catastalmente censiti al Foglio 17, mapp. 131, destinati a uso ufficio, deposito industriale uso magazzino, deposito oli e distributore, uso parcheggio, uso tettoia e soppalco, comprensivi di locali uso officina, e individuati in giallo nella planimetria **allegata sub A** al presente contratto di locazione (di seguito, gli "**IMMOBILI**");
- che la CONDUTTRICE intende ottenere in locazione dalla LOCATRICE gli IMMOBILI, nei termini ed alle condizioni di seguito riportate;
- che la LOCATRICE è disposta a concedere in locazione alla CONDUTTRICE gli IMMOBILI, nei termini ed alle condizioni di seguito riportate;

tutto ciò premesso,

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. **PREMESSE ED ALLEGATI**

1.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto di locazione (di seguito, il "CONTRATTO").

2. **OGGETTO**

2.1. La LOCATRICE concede in locazione alla CONDUTTRICE, che allo stesso titolo accetta, gli IMMOBILI, ai patti e alle condizioni riportati nel CONTRATTO.

3. **DURATA**

3.1. La durata del presente CONTRATTO viene stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 02/12/2013 e perciò sino al 01/12/2019.

3.2. Alla scadenza sopra indicata, la durata del CONTRATTO dovrà intendersi tacitamente prorogata di ulteriori 6 (sei) anni, e così di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, qualora almeno 12 (dodici) mesi prima di tale scadenza, e di ogni successiva scadenza rilevante, non venga comunicata la disdetta da una parte all'altra, mediante lettera Raccomandata a.r..

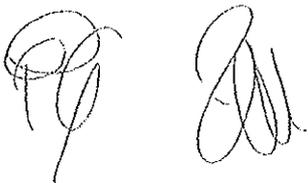
3.3. La CONDUTTRICE potrà recedere anticipatamente dal CONTRATTO a mezzo raccomandata a.r. solo in presenza di gravi motivi, previo preavviso di almeno 6 (sei) mesi, salvo l'obbligo di corrispondere il canone di locazione dovuto per l'intero periodo di preavviso.

3.4. Alla prima scadenza contrattuale, la LOCATRICE potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto per i motivi e secondo le modalità previsti all'art. 29 della legge 27.07.1978 n. 392.

4. **CANONE**

4.1. Il canone annuale viene stabilito in Euro

oltre a I.V.A. (di seguito, il "CANONE"), il





pagamento avrà cadenza trimestrale, che sarà corrisposto mediante accredito sul conto corrente intestato alla LOCATRICE, acceso presso

La LOCATRICE comunicherà ogni variazione del conto corrente su cui versare il CANONE.

- 4.2. A partire dal secondo anno di efficacia del contratto (e quindi dal 02/12/2014), il CANONE sarà maggiorato ogni dodici mesi (*id est* ogni 02/12 di ogni anno), nella percentuale massima consentita dalla legge della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- 4.3. La CONDUTTRICE non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute del CANONE. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone mensile entro 20 (venti) giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata darà diritto alla LOCATRICE di pretendere il pagamento di interessi di mora in misura pari al Tasso di Riferimento maggiorato di 2 punti percentuali annuo, fermo restando il diritto della LOCATRICE medesima al risarcimento del maggior danno e alla risoluzione del CONTRATTO, previa comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata a.r. con preavviso di giorni 15 (quindici).

## **5. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

- 5.1. La CONDUTTRICE non potrà concedere gli IMMOBILI a terzi in sublocazione nè in comodato, neppure parzialmente, pena la risoluzione del CONTRATTO.
- 5.2. La CONDUTTRICE non potrà cedere a terzi il presente CONTRATTO, pena la risoluzione dello stesso.

6. CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI E MANUTENZIONE

- 6.1. La CONDUTTRICE dichiara di aver visitato gli IMMOBILI e di averli trovati in buono stato di manutenzione ed idonei all'uso contrattuale e si impegna a restituirli nello stesso stato alla cessazione di efficacia del CONTRATTO, salvo il normale deperimento d'uso.
- 6.2. Sono interamente a carico della CONDUTTRICE gli oneri accessori relativi agli IMMOBILI indicati nell'art. 9 L. 392/78, le opere di ordinaria manutenzione degli IMMOBILI stessi (ivi inclusi serramenti, automazioni, pertinenze, impianti tecnologici etc.), nonché le spese relative alla sostituzione di componenti degli impianti tecnologici degli IMMOBILI medesimi (caldaia, tubature, impianto elettrico) dovuta a normale usura dei componenti stessi. In particolare è a carico della conduttrice la gestione dell'impianto caldaia e dell'impianto di condizionamento.
- 6.3. La CONDUTTRICE si impegna, inoltre, ad eseguire a propria cura e spese, i lavori di straordinaria manutenzione resi necessari da esigenze correlate all'attività dalla stessa svolta negli IMMOBILI e ad adempiere ad ogni obbligo imposto da leggi e/o regolamenti applicabili con riferimento alla specifica destinazione degli IMMOBILI o all'attività ivi esercitata dalla CONDUTTRICE. In particolare è a carico della CONDUTTRICE la gestione dell'impianto caldaia e dell'impianto di condizionamento.
- 6.4. Le spese per lavori di straordinaria manutenzione degli IMMOBILI diversi da quelli indicati nel precedente art. 6.3. saranno a carico della LOCATRICE. Qualora vi fosse la necessità di eseguire tali interventi di straordinaria manutenzione, la CONDUTTRICE è tenuta a comunicare per iscritto tale circostanza alla LOCATRICE, che vi provvederà rivolgendosi a soggetti da lei stessa individuati e scelti.



Salvo il caso di comprovata urgenza, qualora la CONDUTTRICE esegua sugli IMMOBILI interventi di competenza della LOCATRICE senza averlo preventivamente comunicato a quest'ultima per iscritto, la LOCATRICE potrà rifiutare di rimborsare alla CONDUTTRICE le spese dalla stessa sostenute per tali interventi.

6.5. La LOCATRICE dichiara e garantisce di essere piena ed unica proprietaria degli IMMOBILI e garantisce che, alla data di sottoscrizione del CONTRATTO, gli IMMOBILI sono conformi alle normative vigenti, ma non assume alcun obbligo di adeguamento ad eventuali normative che dovessero essere emanate in futuro, ferma restando la facoltà della CONDUTTRICE di adeguare gli IMMOBILI a proprie spese e senza diritto ad indennizzi o, in alternativa, di recedere dal CONTRATTO.

La CONDUTTRICE adeguerà a propria cura e spese gli IMMOBILI, al fine di renderli conformi alle prescrizioni di legge richieste per la specifica attività svolta dalla stessa nell'IMMOBILI medesimi.



**7. ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI**

7.1. La CONDUTTRICE non potrà eseguire alcuna addizione o miglioramento negli IMMOBILI senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della LOCATRICE.

In ogni caso, i miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, non danno diritto alla CONDUTTRICE ad indennizzo alcuno, ferma restando la facoltà della LOCATRICE di pretendere, alla cessazione di efficacia del presente CONTRATTO, la riduzione in pristino degli IMMOBILI a spese e a carico della CONDUTTRICE.

**8. ISPEZIONE**

8.1. Alla LOCATRICE viene riconosciuto il diritto di far ispezionare gli IMMOBILI da persone di propria fiducia, previa richiesta pervenuta

alla CONDUTTRICE con almeno 1. giorno di anticipo rispetto alla data prevista per la visita.

## **9. ASSICURAZIONE E GARANZIE**

9.1. La CONDUTTRICE si obbliga ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

La CONDUTTRICE si impegna a tenere indenne e manlevata la LOCATRICE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti subiti dalla CONDUTTRICE, dalla LOCATRICE o da terzi:

- a) per effetto dell'uso degli IMMOBILI fatto dalla CONDUTTRICE; o
- b) per effetto del mancato adempimento della CONDUTTRICE ad uno qualunque degli obblighi posti a suo carico dalla legge o dal CONTRATTO; o
- c) per fatto doloso o colposo di dipendenti, collaboratori o ausiliari della CONDUTTRICE.

9.2. La LOCATRICE precisa che gli immobili oggetto di locazione sono assicurati con polizza "all risks" stipulata con primaria compagnia di assicurazioni e che pertanto manleva la CONDUTTRICE dalla responsabilità per l'utilizzo degli immobili.

## **10. SPESE**

10.1. Saranno a carico della CONDUTTRICE le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, telefono, allo spurgo dei pozzi neri, alla fornitura degli altri servizi comuni nonché ogni spesa inerente l'attività svolta negli IMMOBILI.

10.2. Saranno inoltre a carico della CONDUTTRICE la tassa per l'asporto rifiuti nonché ogni altra tassa od imposta, relativa all'attività esercitata negli IMMOBILI, che la legge non ponga inderogabilmente a carico del proprietario.

## **11. DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI**



11.1. Gli IMMOBILI verranno destinati dalla CONDUTTRICE esclusivamente ad uso ufficio, i locali industriali ad uso magazzino, distributore, deposito oli, parcheggio, tettoia, con divieto espresso di ogni modifica della destinazione d'uso.

**12. SPESE E IMPOSTE DEL CONTRATTO**

12.1. Trattandosi di locazione di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la LOCATRICE dichiara di optare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, I comma, n. 8) del D.p.R. 633/1972, per l'assoggettamento del presente CONTRATTO al regime di imponibilità IVA.

12.2. L'imposta di Registro relativa al CONTRATTO, dovuta in deroga al principio di alternatività IVA/Registro, ai sensi del combinato disposto degli artt. 5, commi 2 e 40, comma 1-bis, del D.p.R. 131/1986, sarà a carico della LOCATRICE e della CONDUTTRICE in parti uguali.

**13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

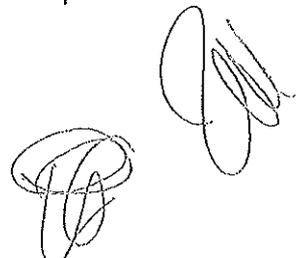
13.1. La LOCATRICE dichiara che gli IMMOBILI sono dotati di attestato di prestazione energetica, ex art. 6 co. 3 bis D.L. n. 63/2013 come convertito dalla L. n. 90/2013, allegato sub B).

**14. FORMAZIONE DEL CONTRATTO**

14.1. Le parti dichiarano di essere addivenute congiuntamente alla formazione del presente CONTRATTO, il contenuto del quale è stato, tra loro, oggetto di negoziazione. In relazione a ciò le parti si danno reciprocamente atto che non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 c.c..

**15. CLAUSOLE FINALI**

15.1. Ogni modifica ed integrazione del CONTRATTO dovrà avvenire per







## SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA

TRA

la società FRATELLI GIRARDINI S.r.l. - Unipersonale, con sede in Sandrigo (VI), via Astico s.n.c., C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 01262240243, in persona del legale rappresentante, sig. Pierluigi Girardini, all'uopo munito degli appositi poteri e domiciliato per la carica presso la sede della società (di seguito, "**FRATELLI GIRARDINI**")

E

la società COSTRUZIONI GENERALI GIRARDINI S.p.A. - Unipersonale, con sede legale in Sandrigo (VI), via Astico s.n.c., C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 03276730243, in persona del vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott.ssa Elisabetta Giuliana Mainetti, all'uopo munita degli appositi poteri e domiciliata per la carica presso la sede della società (di seguito, il "**COSTRUZIONI GENERALI**");

di seguito le società FRATELLI GIRARDINI e COSTRUZIONI GENERALI sono definite, congiuntamente, le "**PARTI**" e, singolarmente, la "**PARTE**"

PREMESSO CHE

- i) in data 2.12.2013, le società FRATELLI GIRARDINI e COSTRUZIONI GENERALI hanno sottoscritto un contratto di affitto in forza del quale FRATELLI GIRARDINI ha concesso in affitto alla medesima COSTRUZIONI GENERALI i terreni e gli immobili catastalmente identificati dal mappale nr. 131, foglio 17, del Comune di Breganze;
- ii) nel corso degli anni la società FRATELLI GIRARDINI ha acquistato ulteriori terreni limitrofi ai terreni precedentemente già oggetto di locazione;

Tanto premesso, in forza della presente scrittura privata, le **PARTI**:

DICHIARANO ESPRESSAMENTE CHE

- 1) FRATELLI GIRARDINI è proprietaria di ulteriori terreni agricoli ed edificabili rispetto a quelli indicati nel contratto di locazione del 2.12.2013, come di seguito catastalmente identificati, Comune di Breganze, foglio 17, nr. mappali : 28, 85, 87, 88;
- 2) le parti intendono integrare il contratto di locazione - le cui disposizioni, continueranno pertanto ad essere pienamente valide ed efficaci - definendo che i terreni indicati nei mappali al punto 1) devono intendersi compresi nel contratto originario del 2 dicembre 2013;
- 3) Per effetto dell'integrazione di cui alla presente scrittura il canone di locazione non subirà variazioni.

Sandrigo (VI), 26 settembre 2018

FRATELLI GIRARDINI S.r.l. - Unipersonale

Il legale rappresentante

Sig. Pierluigi Girardini

**FRATELLI GIRARDINI S.R.L.**

Unipersonale

Via Astico

36066 SANDRIGO (Vicenza)

Cod. Fisc. e Partita IVA 01262240243

COSTRUZIONI GENERALI GIRARDINI S.p.A. - Unipersonale

Il vice Presidente del C.d.A.

Dott.ssa Elisabetta Giuliana Mainetti

**Costruzioni Generali Girardini S.p.A.**

Unipersonale

Via Astico - 36066 SANDRIGO (VI)

Cod. Fisc. e Part. IVA 03276730243

AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO TERRITORIALE DI VICENZA

Reg.to il 15.10.18 n. 4024 .....Priv.S.3^

Esatto € 67,00 (sessantasette)



L'ASSISTENTE (\*)

Cinzia M. M.

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Egon Sarin