

COMUNE DI ISOLA VICENTINA

PROVINCIA DI VICENZA

REGIONE VENETO

DITTA LAPRIMA PLASTICS SRL

**MODIFICA IMPIANTO DI
STOCCAGGIO E TRATTAMENTO DI RIFIUTI SPECIALI**

**DOCUMENTI COMPROVANTI IL CONTRATTO D’AFFITTO
ALLEGATO n.4 alla
RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA**

(D.lgs n. 152/2006, D.lgs n. 4/2008, L.R. n.10/1999, D.G.R.V. n.327/2009)

Maggio 2018

Il richiedente: **LAPRIMA PLASTICS SRL**

SEDE LEGALE E OPERATIVA
V.le Europa, 46
Isola Vicentina 36033 (VI)

Elaborato n. 1
Allegato n.

4

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Tra le parti

la società J&G Srl, con sede legale in Schio (VI) via Lago di Albano n. 8, c.f. e p.iva 02883040244, rappresentata dall'Amministratore Unico GRANDE JOHN ANTHONY, nato a Vnacouver (Canada) il 22/03/1970 e residente in Valdagno (VI) via A. Grandi n. 18, c.f. GRNJNN70C22Z401B, di seguito denominata **"locatore"**

e

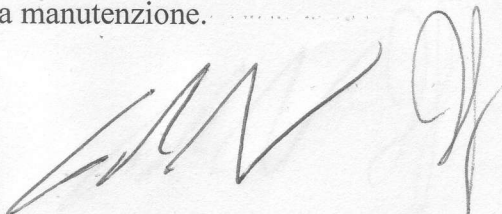
la società LAPRIMA PLASTICS Srl, con sede legale in Isola Vicentina (VI) viale Europa n. 46, c.f. e p.iva 03785820246, rappresentata dall'amministratore unico e rappresentante dell'impresa BADUINO CARLO FABIO GIORGIO, nato a Valdagno (VI) il 23/03/1972 e residente in Valdagno (VI) viale Regina Margherita n. 3g, c.f. BDNCLF72C23L551S, di seguito denominata **"conduttore"**

si conviene e stipula quanto segue:

il locatore J&G S.R.L. concede in locazione alla società LAPRIMA PLASTICS S.R.L. l'unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) – Viale Europa, 46, composta da una struttura in pilastri e travi in c.a. prefabbricato come pure il coperto ed i tamponamenti, i serramenti sono in ferro misto alluminio mentre i pavimenti sono prevalentemente in cemento industriale lisciato, confinante con altre unità immobiliari, riportata al NCEU in Comune di Isola Vicentina foglio 14 porzione del mappale 493 sub. 12 cat. D/1 come meglio individuato ed evidenziato nell'allegata planimetria (Allegato A); tale fabbricato è in detenzione del locatore in forza del preliminare tra le parti **J&G SRL** con sede legale in Via Lago di Albano nr. 8 – Schio (VI), P. I.V.A. 02883040244 e **VEICOLO S.R.L.** con sede legale in Località Ponte D'Oro n. 8/E – Schio (VI), P.IVA 03637170246, registrato stipulato il giorno 29 settembre 2015 presso il notaio Gianfranco Di Marco in Vicenza (Allegato B);

ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Stato e condizioni d'uso:** il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati di suo gradimento e rispondenti alle sue esigenze. Qualsiasi opera aggiuntiva che il conduttore riterrà necessaria per la presentazione e funzionalità e certificazione dei stessi, previo preventivo consenso scritto del locatore deve essere a totale carico dello stesso. Il conduttore si impegna a restituire l'immobile e gli impianti, alla scadenza della locazione in buono stato di conservazione a pena del risarcimento dei danni. Restano a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione.



- 2) **Destinazione dell'immobile:** dovrà essere esclusivamente adibito ad uso commerciale-industriale con divieto assoluto di mutarne la destinazione d'uso; in particolar modo il conduttore dichiara di svolgere l'attività di recupero e preparazione per il riciclaggio del materiale plastico attività che comporta contatti diretti con il pubblico. Le parti si danno atto che l'immobile è attualmente privo di impianti.

In relazione alla destinazione d'uso che il conduttore intende dare all'immobile locato si conviene che tutte le spese per l'ottenimento delle prescritte licenze amministrative per le attività in oggetto siano a carico del conduttore, il quale si impegna ad esercitare nei locali concessi in locazione esclusivamente l'attività dichiarata con il presente atto per l'intera durata del contratto di locazione.

- 3) **Durata:** la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/10/2015 per scadere il 30/09/2021. S'intenderà rinnovata per altri anni 6 (sei) se il locatore non comunicherà al conduttore il diniego di rinnovazione, ai sensi dell'art. 29 della legge 392/78, da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza a mezzo Raccomandata A.R.

- 4) **Recesso:** il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto.

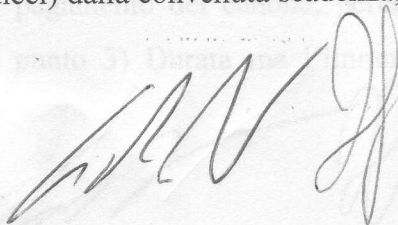
- 5) **Canone:** il canone annuo di locazione viene liberamente pattuito in € 15.000,00 + iva (euro quindicimila/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.250,00 + iva (euro milleduecentocinquanta/00) da pagarsi a mezzo bonifico bancario presso la banca del locatore i cui dati verranno trasmessi direttamente entro il giorno 10 di ciascun mese per il primo esercizio e fino al 31 dicembre 2016. A partire dal 01 gennaio 2017 il canone sarà di € 36.000,00 + iva (euro trentaseimila/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 3.000,00 + iva (euro tremila/00).

Le spese relative agli allacciamenti e ai consumi di acqua, luce, gas, telefono, rifiuti, ecc. relative alla gestione ed all'utilizzo dell'immobile sono a carico del conduttore.

- 6) **Aggiornamento del canone:** il canone di locazione a partire dal terzo anno potrà essere aggiornato e adeguato ogni anno, a partire dal secondo anno, su richiesta del locatore, nella misura del 75% dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, ai sensi dell'art.32 della legge 392/78.

- 7) **Risoluzione del contratto per mancato pagamento del canone:** il pagamento del canone, così come sopra determinato all'art. 5 non potrà essere né sospeso né ritardato per alcun motivo neanche per pretese eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo.

Il solo fatto del mancato pagamento anche di una sola rata del canone decorso il termine massimo di tolleranza di giorni 10 (dieci) dalla convenuta scadenza, costituisce il conduttore



in mora in ogni caso e qualunque sia la causa con la conseguente risoluzione del contratto a danno e spese dello stesso senza obbligo di diffida o di speciale atto di costituzione in mora.

8) Riparazioni ordinarie: il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il locatore ha il diritto di ispezionare o far ispezionare, previo avviso, i locali affittati e gli accessori per costatarne la buona conservazione e lo stato di manutenzione e di farvi eseguire direttamente, a spese del conduttore, quelle spese che il suddetto avesse trascurato.

Il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

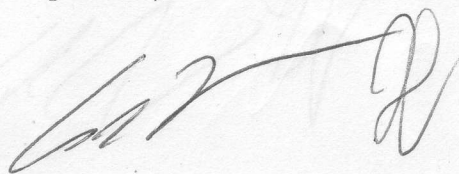
9) Spese straordinarie: tutte le spese straordinarie di manutenzione saranno a carico del locatario e di ciò se ne è tenuto conto nel prezzo; in particolare nel primo anno di locazione saranno realizzati l'impianto antincendio e quello elettrico; verrà inoltre predisposta la pratica di agibilità dell'immobile.

10) Spese condominiali: qualora si verificassero sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 392/78 comunque tutti i servizi condominiali di cui l'immobile è dotato. Il conduttore ha il diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese addebitategli nonché l'indicazione dei criteri di ripartizione; ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese sudette.

L'uso d'impianti d'acqua, luce, gas, e riscaldamento resta a rischio e pericolo del conduttore il quale esonera il locatore per danni diretti od indiretti che dovessero derivare da fatti od omissioni di altri inquilini o terzi.

11) Consegna stato e riconsegna dei locali: il conduttore ha visitato attentamente l'unità e dichiara di considerarla in discreto stato locativo e si impegna di conservarla con diligenza la cosa locata ed a riconsegnarla al termine della locazione nelle medesime condizioni in cui le è stata consegnata salvo il normale deperimento d'uso, libera da persone cose e oggetti di qualsiasi natura, essendo tenuto in difetto al risarcimento dei danni. Il conduttore è tenuto a comunicare tempestivamente al locatore l'eventuale sopravvenienza di vizi della cosa locata (art. 1581 C.C.).

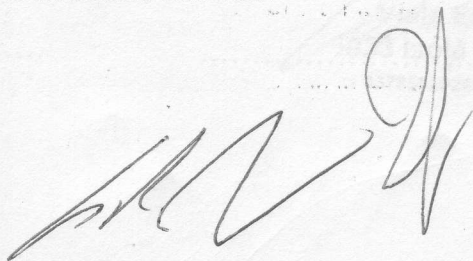
Attualmente l'immobile è totalmente privo di impianti; in base alla clausola prevista nel preliminare di acquisto ("è fatto divieto alla parte promissaria acquirente di concedere a terzi l'uso e/o l'utilizzo, a qualsiasi titolo, dell'immobile fino al completo assolvimento degli obblighi suddetti") si stabilisce che questo adempimento costituisce condizione sospensiva per l'utilizzo del bene ma non per il pagamento del canone; pertanto il canone decorrerà regolarmente dal periodo previsto al punto 3) Durata ma l'immobile sarà consegnato al



locatario alla concessione dell'agibilità e all'adeguamento alle prescrizioni in merito alla normativa antincendio.

Il conduttore si impegna a predisporre entro il termine di un mese la documentazione per la richiesta di agibilità; entro lo stesso termine verrà consegnata al proprietario per la presentazione in Comune.

- 12) Manleva:** il conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per fatti o danni diretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi provocati da terzi in genere. Il conduttore si obbliga comunque a tenere sollevato ed indenne il locatore da eventuali danni derivanti dall'uso dei gas, acqua, elettricità.
- 13) Innovazioni e modifiche:** è vietato al conduttore di apportare qualsiasi modifica all'unità immobiliare locata senza il preventivo consenso scritto del locatore, ad eccezione degli impianti antincendio ed elettrico già previsti al punto 9) che potranno essere realizzati senza alcuna richiesta al locatore. In ogni caso tutti gli eventuali miglioramenti fissi e/o non fissi apportati compresi gli impianti elettrici, termici ecc. rimarranno per patto espresso a beneficio del locatore senza che per questo il conduttore possa pretendere rimborsi o indennizzi sotto qualsiasi forma come da disposizioni degli art. 1592 e 1593 del C.C. Resta però riservato al locatore il diritto di pretendere che i locali e le cose siano riportati a spese del conduttore allo stato precedente delle modifiche, salvo che le stesse siano già state precedentemente approvate.
- 14) Registrazione:** le spese di registrazione di bollo e per le rinnovazioni sono a carico del conduttore e del locatore come da disposizione di Legge nella misura del 50% ciascuna.
- 15) Modifiche al contratto:** ogni modifica al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto, il silenzio o l'acquiescenza del locatore in caso di eventuali deroghe del conduttore alle contrattuali avranno esclusivamente il valore di tolleranza e non effetti a favore del conduttore.
- 16) Foro competente:** per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti dal rapporto oggi instaurato e dal conseguente svolgimento, Foro esclusivo competente sarà quello di Vicenza con espressa rinuncia reciprocamente accettata di ogni altro Foro.
- 17) Domicilio legale:** a tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza per territorio il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali affittati.
- 18) Cauzione:** non viene prestata nessuna cauzione.



19) Assicurazione: il conduttore si impegna a custodire e conservare l'immobile con la massima diligenza al fine della salvaguardia del valore immobiliare e delle sue caratteristiche.

Il conduttore si obbliga ad assicurare a favore del locatore l'immobile locato contro l'incendio, scoppio per un valore pari a € 475.000,00 e R.C. verso terzi per un valore pari € 1.000.000,00. La copertura assicurativa dovrà riguardare l'immobile locato che i danni che potessero derivare agli immobili attigui. Copia di tale polizza dovrà essere rilasciata al locatore.

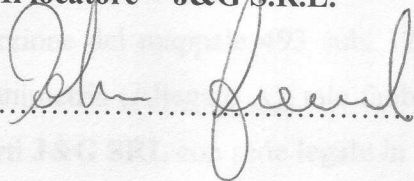
20) Risoluzione del contratto in danno: l'inadempimento da parte conduttore di uno qualsiasi dei patti convenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato pagamento o ritardato pagamento di una rata mensile del canone dopo dieci giorni produrrà ipso-jure, la risoluzione del contratto stesso con tutte le conseguenze di legge.

21) Attestato energetico: il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni relative alla prestazione energetica degli edifici.

22) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto valgono le disposizioni del Codice Civile e delle leggi e regolamenti vigenti.

Schio, li 30/09/2015

Il locatore - J&G S.R.L.

.....


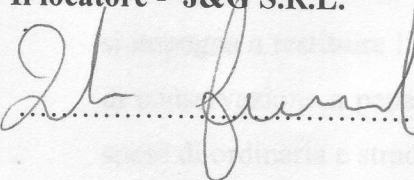
Il conduttore - LAPRIMA PALSTICS S.R.L.

.....
LAPRIMA Plastics Srl
Viale Europa, 46
30033 Isola Vicentina (VI)
R.I. va 03785820246 - Tel. 0444-97780

Ai sensi dell'art. 1341 C.C. le parti approvano espressamente le clausole di cui ai numeri:
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22.

Le medesime parti concordano che l'adempimento degli obblighi di diligenza è obbligatorio e che la mancata diligenza produrrà, in forza di legge, la risoluzione del contratto per colpa del conduttore fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto risarcimento in favore del locatore, ex art. 1456 C.C.

Il locatore - J&G S.R.L.

.....


Il conduttore - LAPRIMA PALSTICS S.R.L.

.....
LAPRIMA Plastics Srl
Viale Europa, 46
30033 Isola Vicentina (VI)
R.I. va 03785820246 - Tel. 0444-97780