

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

- 1) Con la presente scrittura privata tra i Signori:
- **PIN ANTONIO** nato a Spresiano il 05.03.46, residente in Spresiano via Cal Molino n° 6, C.F. PNI NTN 46CO5 I927A;
 - **PIN CRISTINA** nata a Conegliano il 22.08.1979 residente in Treviso via Caduti di Cefalonia 5a, c.f. PNI CST 79M62 C957M, che nel prosieguo del presente atto verrà indicato come ditta locatrice;
 - **CELESTE FELICE** residente in Salzano (VE) Via Armando Diaz 6, cod. fiscale n. CLS FLC 56L06 H281T in qualità di legale rappresentante della ditta BIELLE METALLI S.r.L. con sede in Spresiano Via Galvani 28, P. I.V.A. 04367420264, e che nel prosieguo del presente atto verrà indicata come ditta conduttrice, si conviene e stipula quanto segue:

Premesso

- Che la ditta conduttrice svolge la sua attività nel recupero di rifiuti non pericolosi a matrice metallica o comunque recuperabili;
- Che la ditta locatrice è proprietaria in comune di Spresiano, zona industriale Spresiano Nord di un appezzamento di terreno con sovrastante capannone che il P.R.G. vigente destina ad attività produttive D.1/2;
- Che l'attività insedianda è compatibile con la zona prevista dalle norme del P.R.G.;
- Che per lo sviluppo dell'attività la conduttrice avrà bisogno di dar corso all'esecuzione di lavori da effettuarsi secondo le prescrizioni del dipartimento ecologia della provincia di Treviso;
- Che la ditta conduttrice ha già preso visione dei beni oggetto del presente contratto e di averli trovati conformi all'uso a cui intende destinarli;

*Vin. Fabiani
Cura del*

Tutto ciò premesso, purchè del presente contratto ~~la promessa~~ faccia parte integrante si conviene quanto segue:

1) Signori Pin Antonio e Cristina concedono in locazione alla ditta Bielle Metalli S.r.l. un immobile composto da fabbricato con annesso terreno a destinazione artigianale e industriale, di loro proprietà, siti in Comune di Spresiano via Marmolada.-

2) Oggetto della locazione: trattasi di immobili a destinazione produttiva catastalmente così identificati presso l'agenzia del territorio di Treviso catasto fabbricati - foglio 4 mapp. 926 sub 3, avente una superficie di mq. 563, all'interno del quale sono ricavati locali per uffici e servizi che si sviluppano su due piani fuori terra; fanno inoltre parte della locazione le aree scoperte limitrofe catastalmente individuate presso il catasto terreni: Comune di Spresiano fg. 4 mappale 804 - 787 -790 per complessivi mq. 5.580 circa.- Quanto concesso in locazione è meglio identificato nella planimetria, che sottoscritta dalle parti, va a far parte integrante del presente contratto.-

L'immobile oggetto della locazione è destinato a laboratorio - magazzino, uffici e non potrà esserne variata la destinazione d'uso.-

Non è concessa alla ditta conduttrice la facoltà di sublocazione anche parziale degli immobili.-

3) Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.11.2013 e con scadenza al 31.10.2019, e verrà rinnovato automaticamente per altro periodo di anni 6 in mancanza di disdetta da parte della ditta conduttrice, da darsi almeno sei mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata;

4) La conduttrice ha facoltà di recedere per gravi e fondati motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima del rilascio dell'immobile.

potrà considerarsi ad esempio, grave e fondato motivo per la rescissione del contratto, il mancato rinnovo da parte dell'amministrazione Provinciale di Treviso dell'autorizzazione alla raccolta e commercializzazione di rottami metallici.-

In considerazione che gli immobili vengono consegnati privi del certificato di abitabilità e che risulta necessario per la conduttrice procedere a trasformazioni funzionali alla propria attività, che comportano al conduttore un notevole impegno di spesa che lo stesso si assumerà interamente, tra le parti si conviene che il prezzo della locazione venga stabilito per i primi sei anni in euro 27.600,00 (ventisettemilaseicento) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2300,00 (duemilatrecento) oltre all'aggiornamento annuo dell'istat nella misura del 100%.-

Le parti convengono fin d'ora che in occasione del tacito rinnovo del settimo anno la ditta conduttrice riconoscerà un aumento di €. 8.400,00 (ottomilaquattrocento) annui.-

Pertanto il canone di locazione, a partire dal settimo anno sarà pari ad €. 36.000,00 (trentascimila) annui, oltre all'aumento istat maturato.-

L'ammontare mensile del canone verrà versato entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, con versamenti anticipati, a mezzo bonifico Bancario da effettuarsi presso l'istituto di credito Banca della Marca - Credito Cooperativo, agenzia di Spresiano, IBAN code IT 87S07 08462 11000 1400 151 0297 con indicazione del giorno di valuta.-

La ditta conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone, e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. -

6) La ditta locatrice provvederà a sua propria cura e spese ad effettuare le modifiche interne al locale uffici (vedi adeguamento della scala di accesso al piano primo)



- prevedendo a depositare presso l'amministrazione comunale SCIA per l'esecuzione delle opere necessarie per il rilascio dell'agibilità dei locali;
- la ditta conduttrice dichiara di aver esaminato i locali a lei concessi in locazione, e di averli trovati idonei all'uso a cui verranno destinati.
- Il capannone viene consegnato con i collegamenti essenziali alle reti tecnologiche.
- La ditta Bielle Metalli S.r.l. viene autorizzata dalla proprietà a richiedere e ottenere dagli uffici competenti l'autorizzazione ad eseguire i lavori necessari per lo sviluppo dell'attività stessa:
- a ad eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi di ampliamento della pavimentazione esterna in massetto di cemento fino ad una superficie massima di mq. 2.350 dando corso all'ampliamento della pavimentazione esistente,
 - alla creazione di impianto fognante composto da vasche di prima pioggia di adeguate dimensioni e di impianto di dissaleazione e fito vapo depurazione nel rispetto della normativa vigente,
 - alla motorizzazione del cancello principale, alla creazione di nuovo cancello in ferro di ml. 7;
 - al consolidamento della recinzione esistente con installazione di telo lungo i tre lati,
 - alla piantumazione di essenze arboree lungo il fronte stradale,
 - alla creazione di impianto di illuminazione con fari relativa alla zona di stoccaggio dei materiali,
 - al completamento dell'inghiaatura delle zone di viabilità con costipazione del fondo esistente e modifica nella distribuzione delle aree destinate a parcheggi e verde con mantenimento degli standards.



Pin si impegnano a sottoscrivere, quali proprietari, i grafici che sarà predisporre per la presentazione agli uffici e agli enti, mentre la ditta Bielle Metalli S.r.L. risulterà quale richiedente.-

Le opere riguardanti la pavimentazione la ditta conduttrice produrrà tutta la documentazione necessaria agli uffici dell'amministrazione provinciale per ottenerne un esito positivo, sulle caratteristiche degli interventi.-

La ditta locatrice viene pertanto esonerata da ogni responsabilità riguardante gli adempimenti relativi l'esecuzione e la gestione delle opere esterne;

La locatrice autorizza la conduttrice ad installare anche una pesa sul piazzale, essendo convenuto che al termine della locazione la conduttrice potrà, a suo discrezionale giudizio, provvedere alla rimozione della stessa, ripristinando il fondo.-

Al momento in cui la ditta locatrice decidesse di ampliare il capannone esistente presente a quello locato alla ditta Bielle Metalli S.r.L., la ditta conduttrice autorizza la locatrice a porre in opera quattro plinti sul confine per consentire l'ampliamento stesso.-

Restano a carico della ditta conduttrice le spese relative alle riparazioni di piccola manutenzione, cioè a titolo esemplificativo quelle concernenti gli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti e alla pavimentazione.-

Restano a carico della ditta locatrice le spese relative alla straordinaria manutenzione, con esclusione di quelle riguardanti gli impianti e le innovazioni realizzate direttamente dalla ditta conduttrice a sua propria cura e spese.-

7) La ditta conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Pin
Cristo Pin

locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali locati previo avviso telefonico almeno 24 ore prima della visita.

La mancata adempimento da parte della ditta conduttrice di qualunque dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la risoluzione di esso.

A carico della ditta conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e per le modificazioni, mentre l'imposta di registro e gli oneri derivanti dalla stesura del presente contratto sono a carico delle parti in ragione del 50% ciascuno.

La ditta locatrice e la ditta conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col presente contratto di locazione (D. Lgs 30 giugno 2003 n° 196).

La garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto da parte della ditta conduttrice si impegna a consegnare al locatore lettera di fidejussione bancaria a richiesta di €. 6.900,00 (euro seimilanovecento), la fidejussione dovrà essere costituita con rinuncia ai benefici della preventiva escussione, da costituirsi a favore della ditta locatrice e con validità fino a 30 giorni dopo la scadenza del contratto di locazione.-

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

A norma degli articoli 1341 e 1342 c.c. le parti approvano specificamente, previa lettura, le clausole di cui agli artt. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 10 - 12.

Resciano,

I LOCATORI

*Vincentina
Cristina*

LA CONDUTTRICE

[Handwritten signature]