

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO
DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA****TRA:**

la società [redacted] con sede in PADOVA (PD), Via Nona Strada 23, codice fiscale [redacted], in persona del Legale del Legale Rappresentante Sig. [redacted] nato a Conselve (PD) il [redacted] e residente in Ponte San Nicolò (PD) in via [redacted] n. 19 i.4, C.F.: [redacted], di seguito denominato **"Parte Locatrice"**;

E:

la Società [redacted] con sede in PADOVA (PD), CAP 35129, Via Nona Strada nr. 41, Codice Fiscale/Partita IVA: [redacted], in persona del Legale rappresentante Sig. [redacted] nato a Padova (PD) il [redacted], residente in Albignasego (PD) in Viale [redacted], C.F. [redacted], di seguito denominata **"Parte Conduttrice"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1 Identificazione dei locali: La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Conduttrice che accetta, le seguenti unità immobiliari, site in Padova nel complesso immobiliare ubicato in Via Nona Strada n. 41, d'ora in avanti denominate "i locali":

Fabbricato composto da capannone ad uso artigianale di circa Mt2 1.300 più corpo uffici di circa Mt2 250 che allegata SUB (A) costituisce pure parte integrante del presente atto.

2 Uso dei locali: I suddetti Locali, vengono concessi in locazione con tutti gli accessori, pertinenze, diritti e doveri condominiali, alla parte Conduttrice, la quale, utilizzerà i locali stessi per la propria attività di **"Concessionaria di veicoli industriali con vendita veicoli nuovi ed usati, vendita ricambi e officina di riparazione e manutenzione"**. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte Locatrice.

3 Durata della locazione: La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal **01/12/2017** e termine al **30/11/2023**.

4 Disdetta della Locatrice: La Locatrice, ha facoltà di disdire il contratto alla scadenza, dandone comunicazione a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza. In caso contrario, la locazione si rinnoverà automaticamente per un uguale periodo. Per la prima scadenza contrattuale vale comunque il disposto di cui all'art. 29 L.392/78, con conseguenti limitazioni al diniego del rinnovo ivi previste.

5 Disdetta della Conduttrice: La parte Conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7 comma L. 392/78, con preavviso di mesi 6 (sei) prima della data di efficacia del recesso, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

6 Riconsegna dei Locali: Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati direttamente alla parte Locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte Conduttrice oltre a quanto previsto al punto 15 dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/30 (un Trentesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte Locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

7 Canone di locazione: Il canone della locazione è stabilito nella misura annua di complessivi Euro 130.200,00 (€ centotrentamila duecento,00), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 10.850,00 (€ diecimila ottocentocinquanta/00) + I.V.A. di Legge.

8 Pagamento del canone: Il canone deve essere pagato entro il giorno 5 (cinque) dell'inizio di ogni mese, o il primo giorno lavorativo immediatamente seguente. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte Conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, e perciò neppure per asserita minore fruibilità del bene locato per vizi che si manifestassero nell'immobile od altro, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

9 Aggiornamento Canone: Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, intervenuta nell'anno precedente. Il primo aggiornamento del canone, sarà applicato a partire dal 01/12/2018, e successivamente con cadenza annuale. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte Locatrice.

10 Spese di gestione: Sono a carico della parte Conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, acqua, luce, gas, energia

elettrica, tassa asporto rifiuti, riscaldamento ed in genere tutte quelle di ordinaria manutenzione. Sono altresì a carico della parte Conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze.

11 Spese condominiali: La Conduttrice è tenuta al pagamento di tutte le spese necessarie per gli adempimenti posti a suo carico, o che saranno in futuro posti a suo carico dalla normativa di legge all'epoca in vigore, nonché degli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/78, secondo la quota millesimale di competenza. La quota millesimale di competenza, è indicata nelle tabelle dei valori millesimali allegato SUB (B) al presente atto. Tutte le spese condominiali, dovranno essere pagate direttamente dalla parte Conduttrice all'amministrazione del condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la parte Locatrice avesse ad anticipare per conto della parte Conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata al punto 15 del presente contratto. L'inadempienza della parte Conduttrice darà diritto alla parte Locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con le conseguenze previste al citato punto 15.

12 Deposito Cauzionale: A tutela dell'esatto adempimento del contratto, la Conduttrice deve consegnare alla Locatrice, il deposito cauzionale per un importo di Euro 32.550,00 (€ trentaduemilacinquecentocinquanta/00) pari a tre mensilità del canone pattuito, o tramite versamento dell'importo di € 32.550,00 o con fidejussione bancaria da primario Istituto di Credito con testo approvato dalla Locatrice stessa. Il deposito cauzionale resta a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto. Detto deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione dopo la regolare riconsegna dell'immobile e dopo il saldo di tutte le pendenze.

13 Sublocazione: La parte Conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto. La locatrice si riserva comunque la facoltà di permettere la sublocazione solo con consenso scritto della stessa.

14 Mancato Pagamento: Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte Conduttrice in mora, obbligandola a corrispondere per intero le somme dovute, maggiorate degli interessi di mora come meglio specificato al punto 15. Il mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte Locatrice ad ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

15 Interessi moratori: Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato nella misura stabilita dal D.L. n. 231 del 9 OTT 2002 più tre punti percentuali, e comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dal decreto stesso.

16 Convenzione sui pagamenti: Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

17 Manutenzioni e Riparazioni Ordinarie: La parte Conduttrice si obbliga, in deroga agli art. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni e manutenzioni ordinarie di qualunque natura, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla Locatrice. La Locatrice è comunque esonerata da ogni responsabilità per danni, che dall'inadempimento del predetto obbligo, derivassero agli altri inquilini. La Conduttrice è direttamente responsabile verso la Locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa per spargimento di acque, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa locata.

18 Manutenzioni e Riparazioni Straordinarie: Le manutenzioni e riparazioni straordinarie, sono a carico della Locatrice. Qualora i locali avessero bisogno di riparazioni o manutenzioni, che non sono a carico della Conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla Locatrice. La parte Conduttrice dovrà consentire alla parte Locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Il tutto come regolamentato dagli art. 1583 e 1584 cod. civ.

19 Stato iniziale dei locali: La parte Conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e che questi si trovano in buono stato, che sono adatti all'uso convenuto, ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. La parte Locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale, essendo esclusivamente onere della conduttrice la verifica – che essa dichiara di avere già effettuato prima della sottoscrizione del presente contratto – dell'idoneità del bene locato allo svolgimento delle attività da essa conduttrice esercitate e come dichiarato al punto 2.

20 Migliorie ed addizioni: Resta convenuto che la parte Conduttrice, a sua cura e spese, previa comunicazione ed autorizzazione dalla parte Locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta peraltro espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti e quant'altro effettuato dalla parte Conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisiti all'immobile locato, senza che la parte Conduttrice anche se subentrante ex art. 36 L. 392/78 o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali; né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà essere invocato dai detti soggetti per compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata. E' fatto salvo in ogni caso il diritto della Locatrice di pretendere dalla Conduttrice il ripristino dei locali nello stato in cui questa li ha ricevuti.

21 Custodia: La parte Conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte Locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

22 Assicurazioni: Prima del ricevimento in consegna dei locali, la Conduttrice dovrà produrre alla Locatrice copia di Polizza di Assicurazione per danni da incendio, compresi gli eventi speciali, con garanzia di rischio locativo e vincolata a favore della Locatrice per un importo adeguato. Ricorso Terzi per un importo adeguato e adeguata copertura riferita agli enti di proprietà della Conduttrice contenuti nei suddetti locali; la Polizza dovrà inoltre contenere la clausola di Rinuncia Rivalsa da parte della Compagnia di Assicurazioni, in deroga al disposto dell'art. 1916 del Codice Civile, nei confronti della Locatrice. La Conduttrice dovrà altresì produrre alla Locatrice copia di Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e/o dipendenti per danni cagionati a terzi durante lo svolgimento della propria attività. La Conduttrice si impegna a mantenere validi ed efficaci i suddetti contratti assicurativi per tutta la durata del contratto di locazione, qualora venissero effettuate modifiche alle coperture in essere sarà cura della Conduttrice dare immediato avviso alla Locatrice.

23 Responsabilità verso Terzi: La parte Conduttrice esonera espressamente la parte Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

24 Visite ai locali: Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte Locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte Conduttrice dovrà sempre consentire, con preavviso di tre giorni, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

25 Fallimento o messa in liquidazione: Nel caso di fallimento o di messa in liquidazione della parte Conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto salvo ogni altro diritto il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

26 Domiciliazione: A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte Conduttrice elegge domicilio nell'immobile ad esso affittato, e, per il caso che essa in seguito più non lo detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Padova.

27 Registrazione: L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto ed anche di eventuali proroghe, sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. Alla registrazione provvederà la Locatrice, con impegno, della Conduttrice, di rimborsare immediatamente la metà a suo carico, a semplice richiesta.

28 Validità: Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla parte non inadempiente a far valere la risoluzione del contratto. Qualunque modifica al presente contratto può aver luogo od essere prevista solo con atto scritto accettato da entrambe le parti, fatte salve eventuali modifiche apportate da future leggi imperative in materia di locazioni.

29 Foro competente: Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione e/o interpretazione del presente contratto, in relazione allo stesso, ed anche dopo la sua cessazione, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Padova.

30 Normativa: Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile, successive integrazioni e modificazioni ed alla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

31 Precedenti Accordi: il presente contratto, annulla e sostituisce ogni precedente contratto di affitto o accordo, stipulato tra le parti, riguardante i medesimi locali oggetto del presente contratto.

32 Privacy: Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte Conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte Conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

33 Assoggettamento ad IVA: La parte locatrice dichiara che intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito come previsto dall'art.10, n.8, D.P.R. 633/72, così come modificato dal D.L. 223/2006 convertito dalla legge N.248/2006.

Redatto, confermato e sottoscritto in Padova il **01/12/2017**

La Parte

Via Nona Strada n°23 - 35129 PADOVA
Part.IVA e Cod.Fisc. _____
tel. _____

La Parte Conduttrice
Via IX Strada, 41
35129 PADOVA
Tel. _____ Fax _____
C.F. e P.IVA _____

La parte Conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli art. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 6 penale per ritardata consegna; 9 (Aggiornamento del Canone); 10 (Spese di gestione); 11 (spese condominiali); 13 clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto; 15 (interessi moratori); 16 (Convenzione sui pagamenti); 17 (manutenzioni e riparazioni ordinarie); 19 (stato iniziale dei locali); 20 (migliorie ed addizioni); 21 (Custodia e regolamento condominiale); 22 (assicurazioni); 23 (responsabilità verso terzi); 26 (domiciliazione); 28 (Validità); 29 (Privacy).

Letto, approvato e sottoscritto.

Padova, **01/12/2017**

Via IX Strada, 41
35129 PADOVA

Tel. _____ Fax _____

La Parte Conduttrice

C.F. e P.IVA _____