

15/11/12

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

TRA:

la societa' CIVIPLAST SNC . con sede in MALGESSO (VA), VIA
MULINO 203, codice fiscale 01839770128, di seguito denominato parte locatrice

E:

la societa' , di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta,
l'immobile di sua proprieta' sito in MALGESSO (VA), VIA MULINO n. 203 con estremi
catastali identificati da foglio 4, particella numeratore 2288,
MALGESSO (VA), VIA MULINO n. 203 con estremi catastali identificati da foglio 4,
particella numeratore 2286,
MALGESSO (VA), VIA MULINO n. 203 con estremi catastali identificati da foglio 4,
particella numeratore 922,
MALGESSO (VA), VIA MULINO n. 203 con estremi catastali identificati da foglio 4,
particella numeratore 2285,

Il contratto avra' durata dal 15/11/2012 al 15/11/2018

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 12000,00 annuali.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO INDUSTRIALE

(Legge n. 392 del 27/07/1978 e succ. modificazioni e variazioni)

Con la presente privata scrittura, che viene redatta in triplice copia originale, da
valere nel migliore modo e forma, la locatrice: La CIVIPLAST snc di

. con sede in Malgesso, via Mulino 203, codice fiscale 01839770128 e

partita iva 01839770128, rappresentata dal Sig. B
(MO) il _____ in qualita' di
legale rappresentante.

Concede in locazione alla conduttrice:
_____, rappresentata dal sig. _____
_____ in qualita' di
amministratore unico.

L'unita' immobiliare consistente in un complesso immobiliare ad uso industriale sito
in Malgesso, via Mulino 203 ad uso esclusivo per stampaggio materie plastiche ed
officina metalmeccanica con lavorazione non pesante, alle seguenti condizioni:

1. la data della locazione di anni sei (6) con inizio dal 15 Novembre 2012 e termine
al 15 Novembre 2018
2. qualora sei mesi prima della scadenza del presente contratto non verra' data da una
delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata il contratto si intendera'
tacitamente rinnovato ma, la durata ed il canone verranno rinegoziati. Tale
rinegoziazione verra' eseguita e concordata almeno dodici mesi prima della scadenza.
L'importo annuo di locazione e' stabilito in Euro 12.000,00 (Dodicimila/00) e sara'
pagato a partire dal 1 giugno 2012, in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00
(mille); La Condittrice versa alla Locatrice come anticipo di locazione,
contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, una somma di Euro
6.000,00 (seimila/00), pari a n.6 (sei) mensilita' del canone, non imputabile in
conto pigioni e non produttiva di interessi legali. La Locatrice rilascerà quietanza
del deposito cauzionale ricevuto. La societa' conduttrice autorizza il locatore ad
emettere regolare fattura della rata piu' Iva ad ogni scadenza e consegnarla al
conduttore per l'incasso e questi sara' tenuto a pagarla entro cinque giorni.

3. Con riguardo alla pattuizione di cui all' art. 2, verra' annualmente adeguato con applicazione della svalutazione indicata dell'Istat relativa all'anno precedente. L'importo dell'adeguamento ISTAT sara' versato in una sola soluzione assieme alle rate scadenti il primo dicembre di ogni anno e cosi di seguito ogni anno, applicando l'aumento sul prodotto dell'anno precedente.

4. E' facolta' della locatrice ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, con/senza preavviso scritto. In particolare l'accesso ai locali dovra' essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di preavviso. Qualora la locatrice intenda vendere l'immobile locato, la conduttrice dovra' lasciare visitare l'immobile stesso nei giorni non festivi di ogni settimana, sotto pena risarcimento danni.

5. Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dalla conduttrice restano acquisite alla locatrice senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso della locatrice, e cio' ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per la locatrice il diritto di pretendere dalla conduttrice il ripristino dei locali od altre parti dell'immobile, nello stato in cui questa li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico edilizie produrranno la risoluzione del contratto per fatto e colpa della locatrice ai sensi deli artt. 1546 e 1547 del c.c. Il silenzio o l'acquiescenza della locatrice al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengono, avranno esclusivamente valore di tolleranza privata di qualsiasi effetto a favore della conduttrice. La locatrice dichiara che l'immobile e' in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilita' .

6. Per ritardato pagamento anche di un solo rateo d'affitto entro 20 gg dalle date prefissate, il presente contratto s'intendera' immediatamente risolto per fatto e colpa della conduttrice.
7. Per quanto qui non riportato, si fa riferimento agli articoli della legge 392/78 e successive modificazioni e variazioni al codice civile.
8. Il canone del presente contratto potra' subire variazioni in aumento e per quanto integrato ad aggiornato, anche secondo quanto disposto dall'art. 23 della legge 392/78.
9. La conduttrice e' direttamente responsabile verso la locatrice e verso terzi per qualsiasi danno causato dal suo personale o dai suoi clienti, all'immobile locato a terzi.
10. La locatrice e' sollevata per qualsiasi danno arrecato da terzi alla conduttrice, al suo personale, ai suoi clienti o alle loro cose esistenti nell'immobile locato.
11. L'immobile locato viene riconosciuto dalla conduttrice in perfetto stato di conservazione e manutenzione, adatto al proprio uso e nello stesso stato dovra' essere lasciato al momento della riconsegna. Nessuna modifica potra' essere apportata dalla conduttrice senza il permesso scritto della locatrice. La conduttrice si obbliga di provvedere alla ritinteggiatura dei locali locati al termine della locazione, qual'ora non l'avesse eseguita all'inizio.
12. Tutte le spese del presente atto ed accessorie, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico della conduttrice. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico della locatrice e della conduttrice in parti eguali. Eventuali spese di registrazione non obbligatorie per legge saranno a carico delle parti che vorra' richiederle.
13. La locatrice e' esonerata dalla conduttrice, per la mancata fornitura, parziale o

totale di qualsiasi servizio (luce, acqua, gas, telefono, ecc)..

14. La conduttrice e' costituita custode della cosa locata ed e' direttamente responsabile verso la locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimenti di acque e liquami in genere, fughe di gas, ecc, e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

15. Tutti gli adeguamenti eventualmente richiesti degli enti preposti all'insediamento dell'attivita' specifica della conduttrice, verranno eseguiti a cura e spese della conduttrice stessa, previo consenso scritto della locatrice.

16. Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone nonche' dell'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso dell'esecuzione del presente contratto, modifichera' nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalita' , salvo che in questa sia espressamente richiesta dalla legge. Cio' anche nell'ipotesi che la modifica del canone o dell'aggiornamento sia collegata alla durata del contratto, che, se nel caso, s'intendera' modificata nel senso indicato dalle disposizioni sopravvenute. Letto e confermato per accettazione si sottoscrivono le parti.

Milano 15 Novembre 2012

A norma degli articoli 1341 e 3142 C.C. le parti dichiarano di approvare espressamente tutte le clausole contenute nel presente contratto e pertanto si sottoscrivono.

Milano 15 Novembre
2012

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, 15/11/2012

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

