

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno 2013 il giorno 31 del mese di ottobre, in Ancona, con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge tra:

IMMOBILIARE ANDREA S.R.L., con sede in Ancona (AN), C.so Mazzini 170, C.F.02391900426, iscritta nel Registro delle imprese di ANCONA al n. 02391900426, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. ra Maria Novella Lucchetti, nata ad Ancona in data 01/04/1953 ed ivi residente (C.F. LCCMNV53D41A271Z), a questo atto autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dal vigente statuto sociale, di seguito indicata come parte locatrice,



e

C.P.N. S.R.L., con sede a Marina di Montemarciano (AN), S.S. 16 Km 283 n. 46, C.F. 02367070717, iscritta nel Registro delle imprese di Ancona al n. 02367070717, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig.ra Cristiana Belardinelli, nata ad Ancona in data 6/09/1977 ed ivi residente (C.F. BLRCST77P46A271G), a questo atto autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dal vigente statuto sociale, di seguito indicata come parte conduttrice,



si conviene e stipula quanto segue:

- 1) La società **IMMOBILIARE ANDREA S.R.L.** concede in locazione alla società **C.P.N. S.R.L.**, che come sopra rappresentata accetta, l'immobile ad uso industriale sito in Ancona, Via Einaudi n. 16 con estremi catastali identificati da foglio 11, mappale 102 e 103, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita catastale € 3.829,53;
- 2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per lo svolgimento di attività industriale, attività che in ogni caso verrà espletata

non interessando rapporti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. La parte conduttrice dichiara di aver preso visione dell'immobile oggetto del presente contratto e di averlo trovato idoneo all'espletamento della propria attività.

3) La locazione avrà durata di anni sei dal 01/11/2013 al 31/10/2019 e si intenderà tacitamente rinnovata alla scadenza per ulteriori sei anni in assenza di disdetta. Ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 ciascuna delle parti potrà recedere liberamente dal contratto dando preavviso all'altra parte mediante invio di lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

4) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € 86.400,00 (€ ottantaseimilaquattrocento) annuali + IVA, in rate mensili anticipate di € 7.200 (€ settemiladuecento) + IVA entro il giorno 5 del mese di riferimento mediante bonifico bancario. Il canone verrà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi l'anno precedente, determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

5) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, la parte conduttrice ha versato alla parte locatrice la somma di € 24.000,00 (ventiquattromila) a titolo di deposito cauzionale e con la firma del presente atto la parte locatrice ne rilascia ampia e liberatoria quietanza. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

6) Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutti gli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge 392/1978.



- 7) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.
- 8) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.
- 9) La parte conduttrice si obbliga, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.
- 10) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli si trova in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. 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.
- 11) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla 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 altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, straordinarie manutenzioni, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e



quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice 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 compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

12) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. 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.

13) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

14) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

15) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 07.03.1996.



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

17) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in egual misura.

18) 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 risoluzione del contratto.

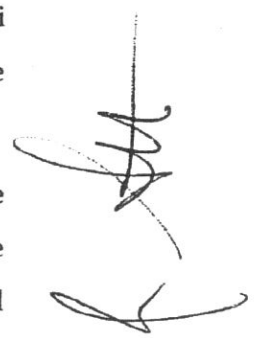
19) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

20) Per qualunque contestazione che possa sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.

22) Il locatore dichiara di esercitare l'opzione di cui all'art. 10, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972 per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto nei modi ordinari relativamente al presente contratto di locazione commerciale di immobile strumentale.

23) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 del D.lgs. n. 196/2003 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. 7 del Decreto medesimo, 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.

Redatto, confermato e sottoscritto in Ancona il 31 Ottobre 2013.

IMMOBILIARE ANDREA S.r.l.
C.so Mazzini, 107
60121 ANCONA
Part. IVA 02391900426

LA CONDUTTRICE

C.P.N. S.r.l.
Costruzioni Progettazioni Navali

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile si approvano espressamente le disposizioni degli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.

LA LOCATRICE
IMMOBILIARE ANDREA S.r.l.
C.so Mazzini, 107
60121 ANCONA
Part. IVA 02391900426

LA CONDUTTRICE

C.P.N. S.r.l.
Costruzioni Progettazioni Navali



AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI ANCONA
UFFICIO TERRITORIALE DI ANCONA

Atto reg.to il 28 NOV 2013 al n. 7534

serie 3 per € 864,00

per IL DIRETTORE TERRITORIALE

L'INCARICATO
Emmele COZZANI

Firma su delega del Direttore Provinciale
(Gabriele Macchiavello)