CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da far valere ad ogni effetto di legge

TRA

La società **CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA, VALLE DELL'ALTERNO E GRAN SASSO D'ITALIA** società cooperativa , con sede in L'Aquila, Località Nucleo Industriale di Bazzano, L'Aquila, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese dell'Aquila 00082660663, , in persona del legale rappresentante Sig. Moro Paolo, domiciliato per la carica presso la sede della società di seguito indicata come *"locatrice"*

E

La società **CENTRALE DEL LATTE L'AQUILA S.R.L.**, con sede in L'Aquila (AQ), Via degli Opifici s.n.c., 67100 Bazzano, codice fiscale e P.I. 01872570666, iscritta nel registro delle imprese di L'Aquila, nella sezione ordinaria, con il numero Repertorio Economico Amministrativo 127546, in persona del Vicepresidente Sig. Domenico Giombolini, domiciliato per la carica presso la sede della società di seguito indicata come *"conduttrice"*

tali soggetti , di seguito denominate "parti" congiuntamente;

premesso che

- la parte locatrice svolge attività di raccolta, lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione del latte conferiti dai soci;
- la parte conduttrice svolge attività di commercializzazione del latte, di prodotti lattiero caseari e di altri prodotti del settore agroalimentare;
- la parte locatrice è proprietaria di locali ad uso commerciale ubicati nel Comune di L'Aquila presso i quali svolge la propria attività ed in particolare:
    - Immobile censito al NCEU del Comune di L'Aquila, al foglio n. 28, particella 404 sub 5, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, rendita catastale 909,80;
    - Immobile censito al NCEU del Comune di L'Aquila, al foglio 28, particella 404 sub 6, zona censuaria 4, categoria D/10, rendita catastale € 183.580;
- la parte conduttrice necessita di spazi per lo svolgimento dell'attività amministrativa nonché di un magazzino e di un punto logistico per la raccolta, lo stoccaggio, la

conservazione e la successiva fase distributiva dei prodotti oggetto di propria commercializzazione;

- la parte locatrice intende locare porzione dei suddetti immobili alla parte conduttrice secondo quanto meglio identificato in apposita planimetria allegata alla presente scrittura evidenziata con colore rosso la porzione di immobile locata e colorata in verde la parte di immobile utilizzata in comune con la conduttrice, colorata in verde ed in particolare:
  - porzione di immobile, al primo piano per circa mq. 60,00, della palazzina uffici, censito al NCEU del Comune di L'Aquila, al foglio n. 28, particella 404 sub 5, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, rendita catastale 909,80, costituita da n. 2 locali più un servizio igienico, ad esclusivo utilizzo della locatrice, colorati in rosso; scale di accesso e corridoi utilizzati in comune con la locatrice, colorati in verde;
  - porzione di magazzino per circa mq 500,00 dell'immobile censito al NCEU del Comune di L'Aquila, al foglio n. 28, particella 404 sub 6, zona censuaria n. 4, categoria D/10, rendita catastale € 183.580, costituiti da locale magazzino comprese le esistenti celle frigorifere, il tutto ad esclusivo utilizzo della locatrice (colorati in rosso); zone di transito interno, servizi igienici e zona di carico coperta per carico, scarico e parcheggio furgoni, utilizzati in comune con la locatrice, colorati in verde.

Quanto sopra premesso e ritenuto, con la presente scrittura privata, redatta in 3 (tre) originali da valere ad ogni effetto di legge, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

1) <u>Premesse al contratto</u>

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto al fine di determinare il contenuto e compierne l'interpretazione e l'applicazione.

2) <u>Oggetto del contratto</u>

La parte locatrice, come sopra rappresentata, concede in locazione alla parte conduttrice , come sopra rappresentata, che li accetta, i locali commerciali identificati secondo apposite planimetrie allegate alla presente scritture e più in particolare:

- porzione di immobile, al primo piano per circa mq. 60,00, della palazzina uffici, censito al NCEU del Comune di L'Aquila, al foglio n. 28, particella 404 sub 5, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, rendita catastale 909,80, costituita da n. 2 locali più un servizio igienico, ad esclusivo utilizzo della locatrice, colorati in rosso; scale di accesso e corridoi utilizzi in comune con la locatrice, colorati in verde;
- porzione di magazzino per circa mq 500,00 dell'immobile censito al NCEU del Comune di L'Aquila, al foglio n. 28, particella 404 sub 6, zona censuaria n. 4, categoria D/10, rendita catastale € 183.580, costituiti da locale magazzino comprese le esistenti celle frigorifere, il tutto ad esclusivo utilizzo della locatrice (colorati in rosso); zone di transito interno, servizi igienici e zona di carico coperta per carico, scarico e parcheggio furgoni, utilizzati in comune con la locatrice, colorati in verde.

3) <u>Durata</u>

La locazione avrà la durata di sei anni a partire dal 03-09-2012 e termine il 02-09-2018. Alla prima scadenza la locatrice non potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78. Alle successive scadenze il contratto si intenderà prorogato di ulteriori sei anni, qualora nessuna delle parti comunichi all'altra disdetta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare almeno sei mesi prima della scadenza.

La conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell' art. 27 c. 7 della L. 392/78 con preavviso di sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4) <u>Canone</u>

Il prezzo della locazione stabilito e convenuto nella somma complessiva di Euro 38.880,00 (trentottomilaottocentottanta/00) oltre I.V.A., imputato quanto ad Euro 2.800,00 oltre IVA alla porzione degli uffici e quanto ad Euro 36.000,00 oltre IVA al magazzino comprensivo delle celle frigorifere.

Detto prezzo è comunque comprensivo di tutte le utenze, energia elettrica, somministrazione di gas metano ed acqua potabile, che resteranno interamente a carico della Locatrice.

Il pagamento dovrà avvenire in rate mensili anticipate di Euro 3.240,00 (tremiladuecentoquaranta/00) oltre I.V.A., entro i primi cinque giorni del mese di imputazione.

Il locatore opta per l'applicazione dell'IVA ai sensi del Decreto Legge 223/2006.

Il canone sarà versato ogni mese presso il domicilio del locatore o con versamento in conto corrente e modalità analoghe.

5) Aggiornamento del canone

Le parti convengono che il canone di locazione venga aggiornato, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione relativa, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, con riferimento al canone di locazione originario.

6) Ritardato pagamento

La parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare i pagamenti del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

7) Uso,divieto di sublocazione o cessione, divieto di mutamento di destinazione.

I locali si concedono per il solo uso al quale attualmente sono destinati, con divieto di sublocazione o cessione totale o parziale, e divieto di mutamento di destinazione, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

Per patto espresso è vietata la cessione del contratto anche parziale e a qualsiasi titolo.

8) Gradimento dell'immobile

La parte conduttrice dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario

La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie, urbanistiche ed igienico sanitarie avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità; a tal riguardo consegna tutta la documentazione attestante i requisiti necessari allo svolgimento dell'attività ed in particolare:

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
00007013 00000034 WDEX0001
00092054 17/09/2012 11:55:42
0001-00009 0600104CC8645CBE
IDENTIFICATIVO : 01110481422767
0 1 11 048142 276 7

- Certificato di agibilità
- Certificato di prevenzione incendi
- Certificato ASL sulle norme igienico sanitarie

9) Esonero di responsabilità

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza di un eventuale custode.

La conduttrice inoltre esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi nonché da omissioni di propri dipendenti o altro personale di servizio.

La locatrice è inoltre esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Obblighi del conduttore

La conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Saranno a carico della conduttrice le sole riparazioni di piccola manutenzione ordinaria; correlativamente graveranno sulla locatrice gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria.

11) Ispezioni locali

La conduttrice non può opporsi ai sopralluoghi disposti dalla locatrice, quando essa voglia assicurarsi della buona conservazione dei locali e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale.

12) Inadempienza contrattuale

L'inadempienza di una delle parti ai patti contenuti nel presente contratto, produrrà ipso – jure, la sua risoluzione, per colpa e a danno della parte inadempiente.

13) Aspetti fiscali

Il presente contratto è soggetto ad IVA ed ad imposta di registro ai sensi di legge.

14) Spese e registrazione

La registrazione del contratto verrà fatta a cura della locatrice solo in caso di uso; le spese di registrazione spettano in eguale misura ad entrambe le parti come per legge.

15) <u>Modifiche contrattuali</u>

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

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto, a pena di nullità.

16) <u>Rinvio e disciplina applicabile</u>

Per tutto ciò che non è previsto e pattuito nel presente contratto, le parti rinviano alle disposizioni di cui alla L. 27/07/1978, n. 392, recante la disciplina della locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione e successive integrazioni e/o modificazioni, nonché alle disposizioni, per quanto non previsto, del Codice Civile, ed ogni altra norma vigente in materia di locazione.

17) <u>Foro competente</u>

In caso di controversia, non compromettibile in arbitri, inerente il presente contratto o quanto da esso convenuto, le parti eleggono l'esclusiva ed inderogabile competenza del foro di L'Aquila.

Luogo e data 03 SET. 2012

LA SOCIETA' LOCATRICE

LA SOCIETA' CONDUTTRICE

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Perugia
Registrato al N. 11046 Mod. 3°
in data 19 SET. 2012
Firma per delega del Direttore Provinciale (Mario Landolfi)
L'Addetto al Servizio

UFFICIO DI PERUGIA - AGENZIA DELLE ENTRATE - 19 SET 2012

ALLEGATI:

- Planimetrie

Data presentazione: 27/09/1996 - Data: 28/01/2010 - n. AQ0027664 - Richiedente MORELLI PIERLUIGI

MODULARIO
F rig rend 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n 652)

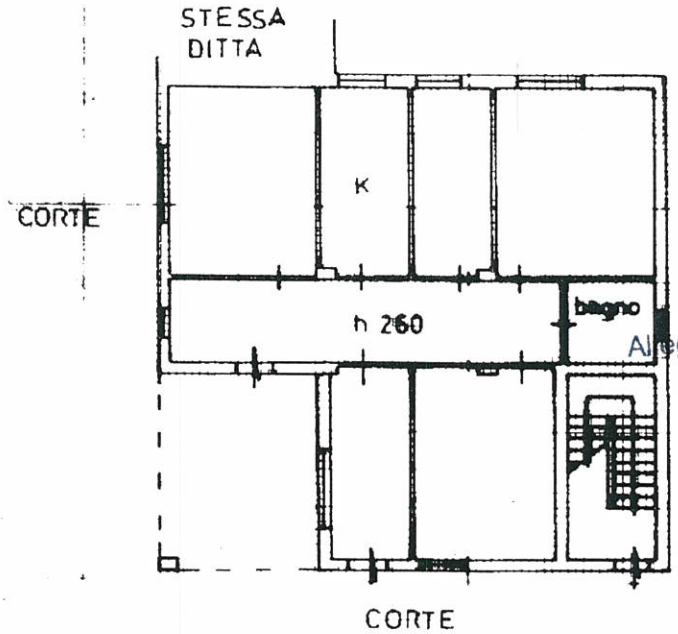
MOD BN (CE

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di L'AQUILA via LOC. BAZZANO civ

MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00007013 00000034 WDEX0001
00092061 17/09/2012 11:56:32
0001-00010 A2D784DF98289E8A
IDENTIFICATIVO : 01110481422698
0 1 11 048142 269 8

P.T.



Allegato all'atto privato reg.to a Perugia
Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Perugia
Registrato al N. 11046 Mod. 3°
in data 19 SET 2012
Firma per delega del Direttore Provinciale (Mario Landolfi)
L'Addetto al Servizio

P 1°

PORZIONE DI UFFICI IN LOCAZIONE

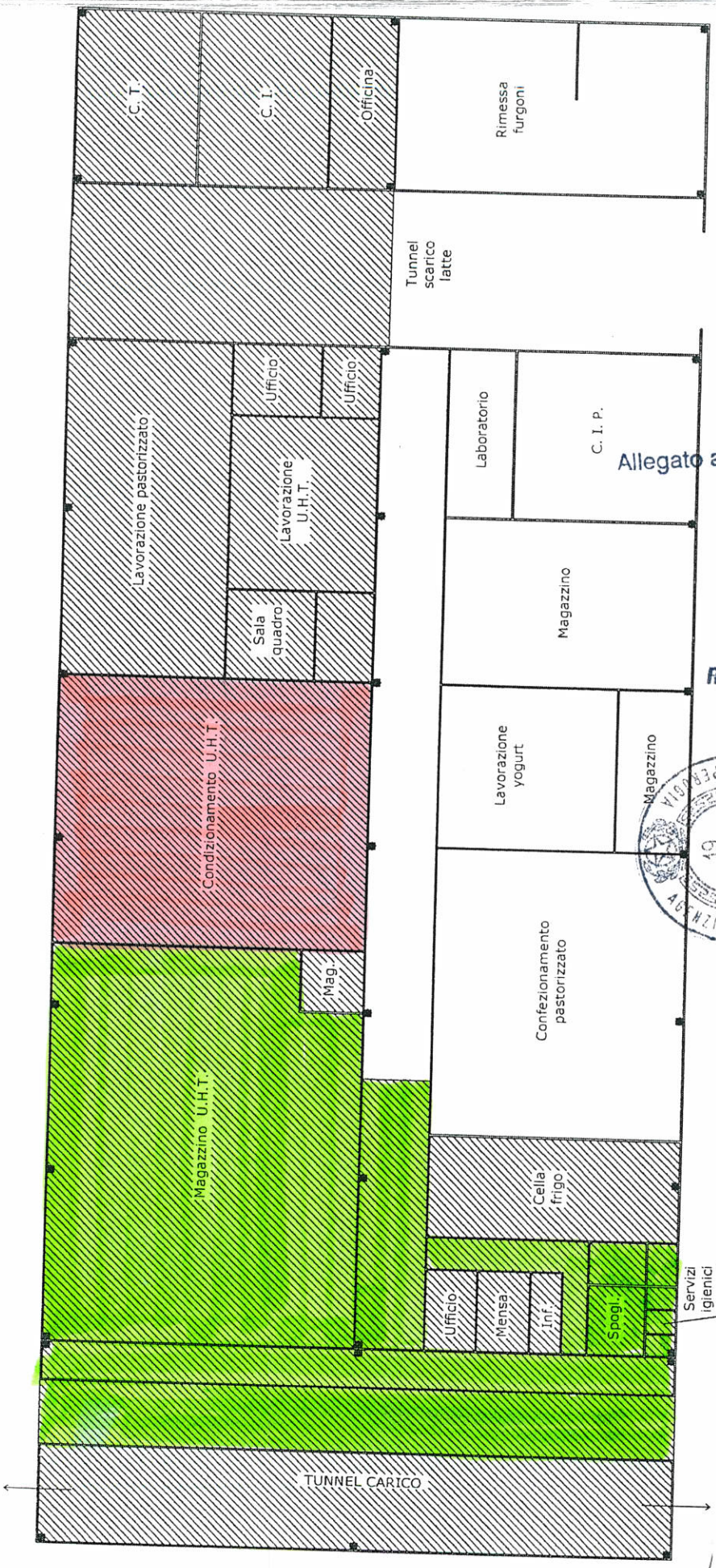
SPAZI CONDOMINIALI

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☑ Denuncia di variazione ☐ Ultima Planimetria in atti Identificativi catastali Sez. 28 Foglio 404 Parte 5 Sub.	Compilata dal ING. CAPUTO WALTER (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo de GLI INGEGNERI della provincia di L'AQUILA n. 690 data 13/09/96 Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2010 - Comune di L'AQUILA(A345) - < Sezione Urbana: 004 Foglio: 28 Particella: 404 - Subalterno 5 >
VIA DEL BAZZANO n. 1
Data presentazione: 27/09/1996 - Data: 28/01/2010 - n. AQ0027664 - Richiedente MORELLI PIERLUIGI
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00007013 00000034 WDEX0001
00092062 17/09/2012 11:56:37
0001-00010 A8CFB4A9F98EB1C0
IDENTIFICATIVO : 01110481422687
0 1 11 048142 268 7

Allegato all'atto privato reg.to a Perugia

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Perugia

Registrato al N. 11046 Mod. 3°
in data 19 SET. 2012

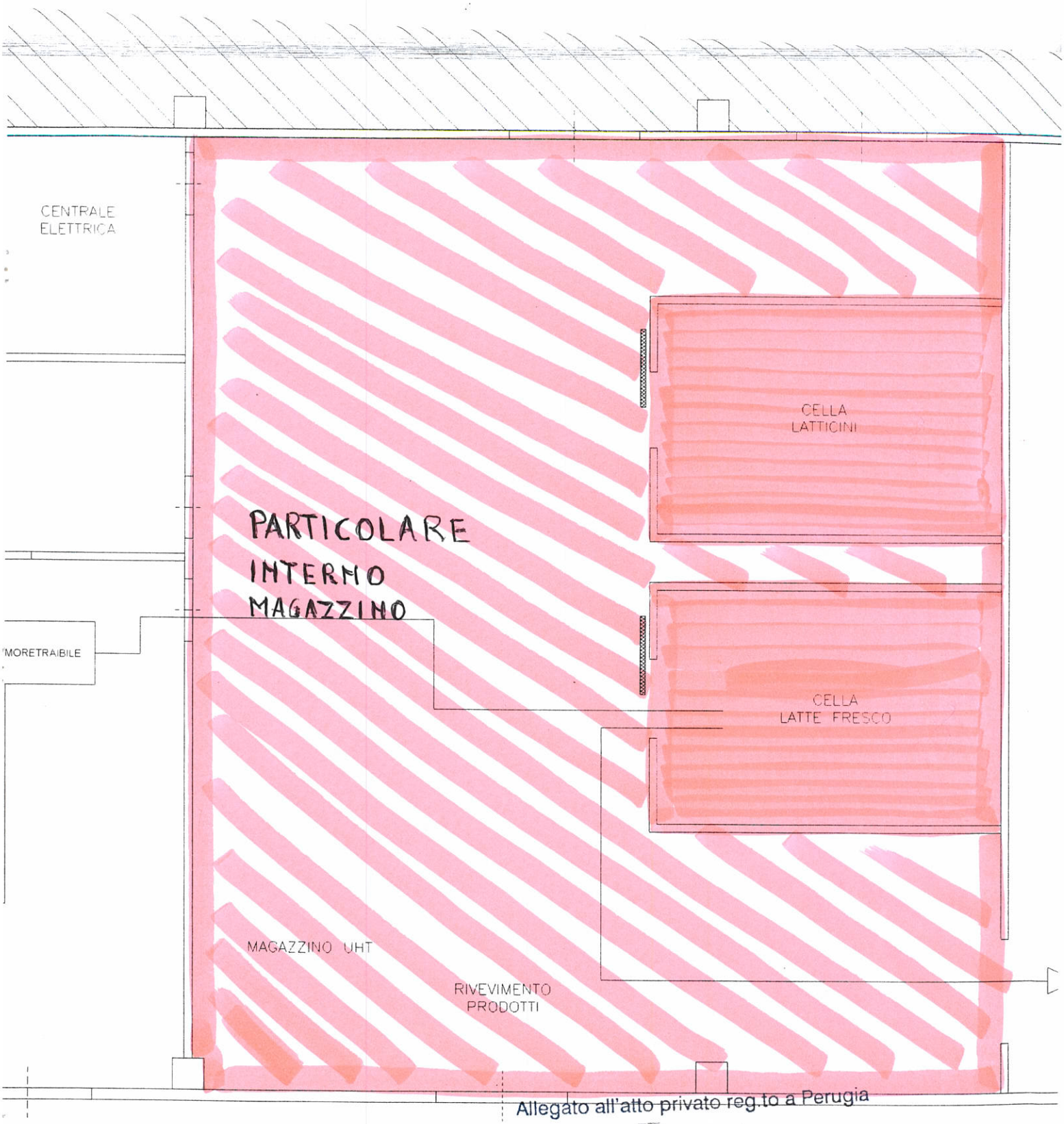
Firma per delega del Direttore Provinciale (Mario Landolfi)
L'Addetto al Servizio

UFFICIO DI PERUGIA - AGENZIA DELLE ENTRATE - 19 SET 2012

Area oggetto di interventi per la messa in sicurezza

PORZIONE MAGAZZINO IN LOCAZIONE

SPAZI CONDOMINIALI



Allegato all'atto privato reg.to a Perugia

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00007013 00000034 WDEX0001
00092063 17/09/2012 11:56:42
0001-00010 463EA7EF37ED923D
IDENTIFICATIVO : 01110481422676
0 1 11 048142 267 6

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Perugia
Registrato al N. 11046 Mod. 3°
in data 19 SET. 2012
Firma per delega del Direttore Provinciale (Mario Landolfi)
L'Addetto al Servizio

19 SET 2012