

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0158125 del 18/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 255
Subalterno: 5

Compilata da:
Spagnut Orazio

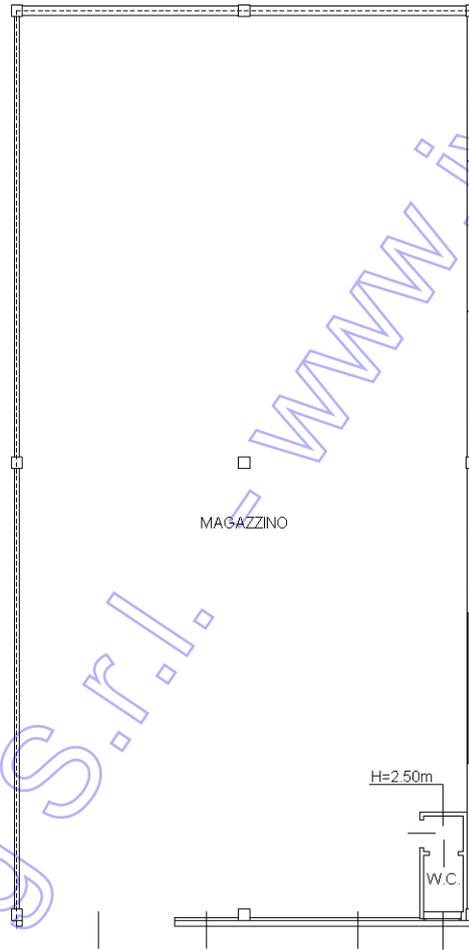
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=4.20m



Coveg S.r.l.

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0158125 del 18/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 255
Subalterno: 6

Compilata da:
Spagnut Orazio

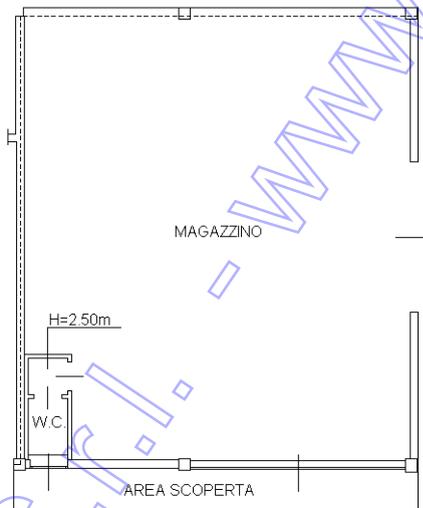
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=4.20m



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0158125 del 18/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 255
Subalterno: 7

Compilata da:
Spagnut Orazio

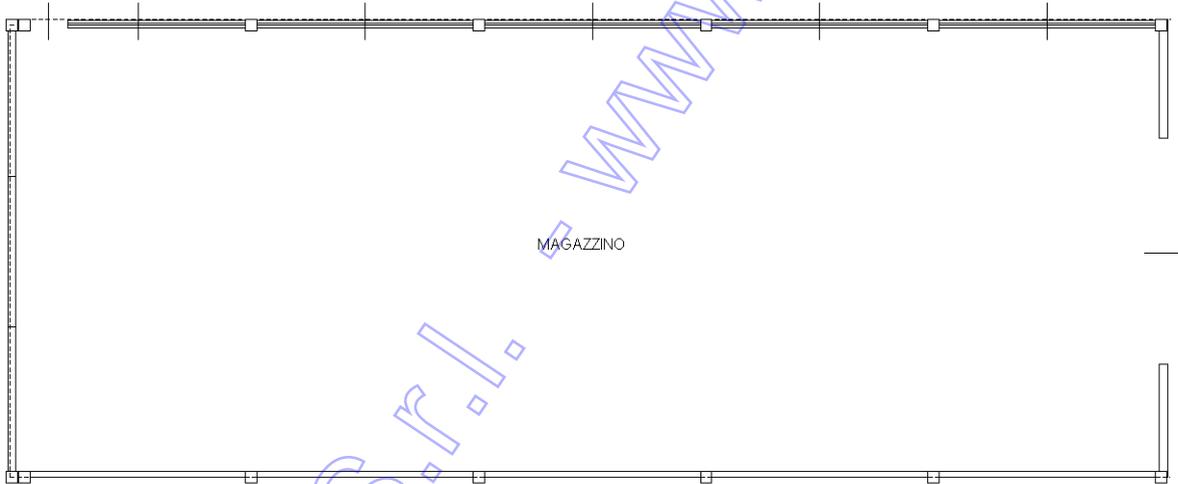
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=4.20m

Coveg S.r.l. www.ivguadine.it



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0158125 del 18/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 255

Subalterno: 8

Compilata da:
Spagnut Orazio

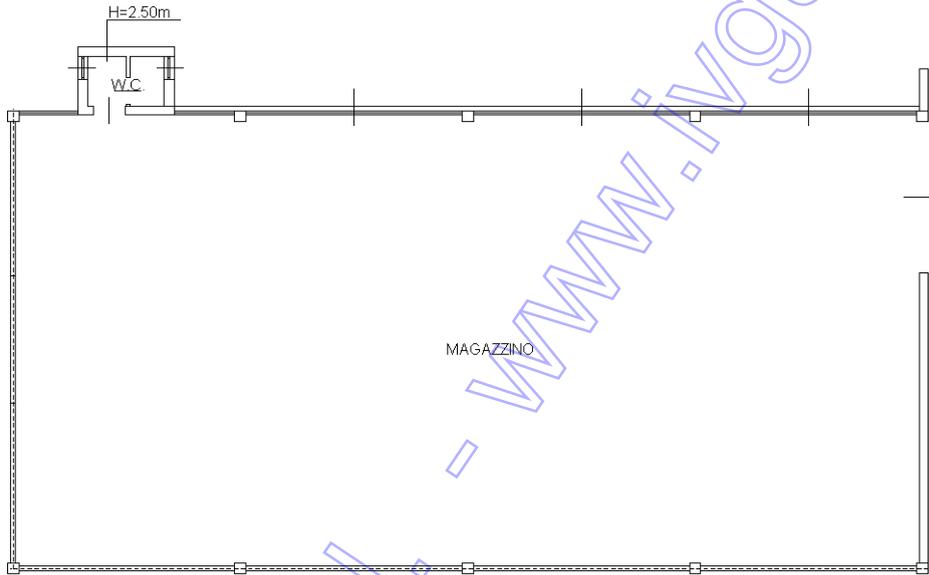
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=4.20m

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0158125 del 18/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 255

Subalterno: 11

Compilata da:
Spagnut Orazio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

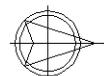
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=2.40m



Coveg S.r.l.
www.ivguadine.it

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0158125 del 18/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 255

Subalterno: 12

Compilata da:
Spagnut Orazio

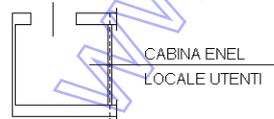
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

Scheda n. 1

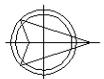
Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=2.40m

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0158125 del 18/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 255

Subalterno: 13

Compilata da:
Spagnut Orazio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=2.40m



Coveg S.r.l.

www.ivguadine.it

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0158125 del 18/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 255

Subalterno: 14

Compilata da:
Spagnut Orazio

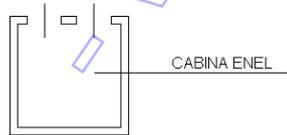
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=5.00m

Coveg S.r.l. www.ivguadine.it

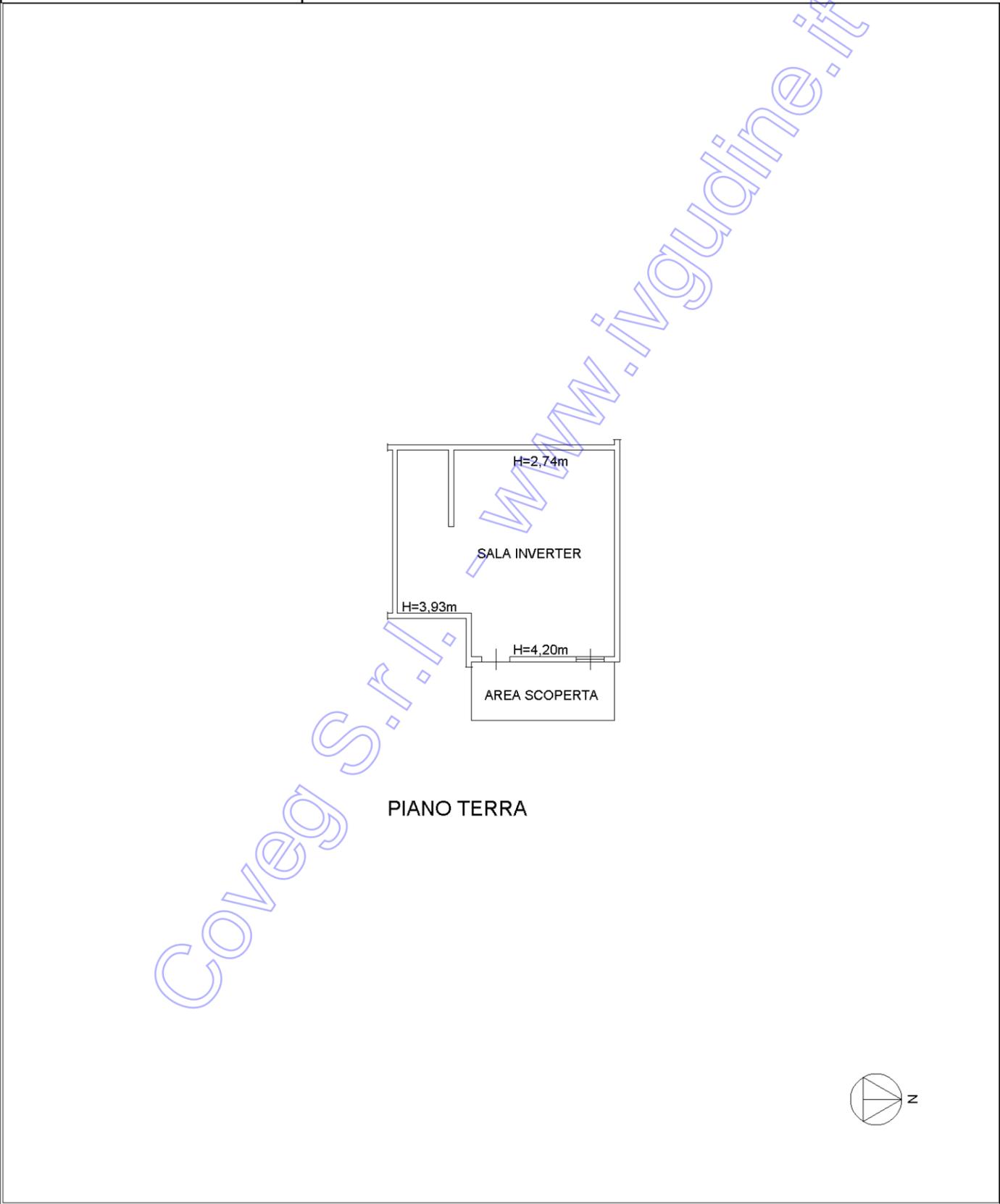


Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0074355 del 01/06/2016	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli	
Via Udine civ. 94	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Boldarino Vittorino
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 15	Prov. Udine N. 01770
Particella: 255	
Subalterno: 16	

Scheda n. 1 Scala 1:200



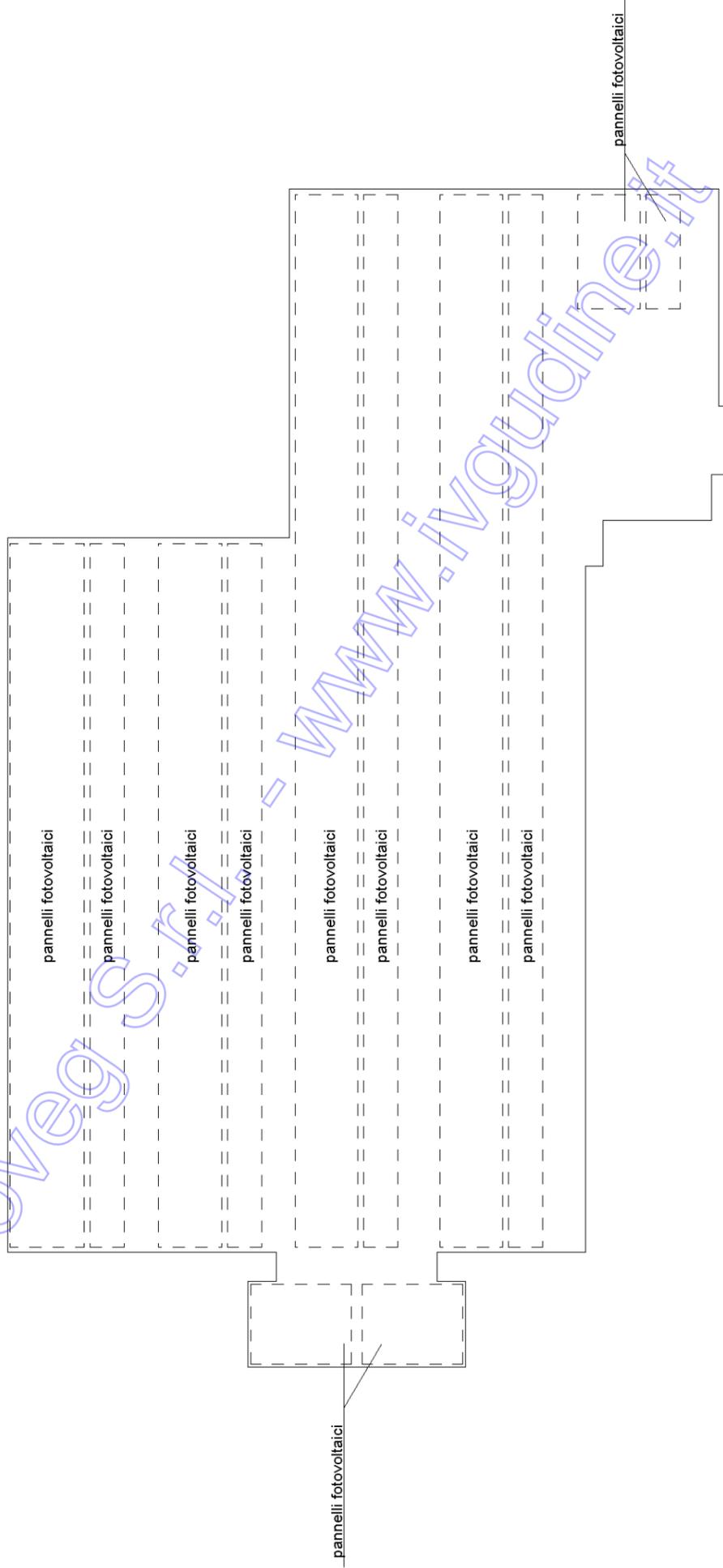
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. UD0074355 del 01/06/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli
Via Udine civ. 94

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 255
Subalterno: 16

Compilata da:
Boldarino Vittorino
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Udine N. 01770



SECONDO PIANO "LASTRICO SOLARE"

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

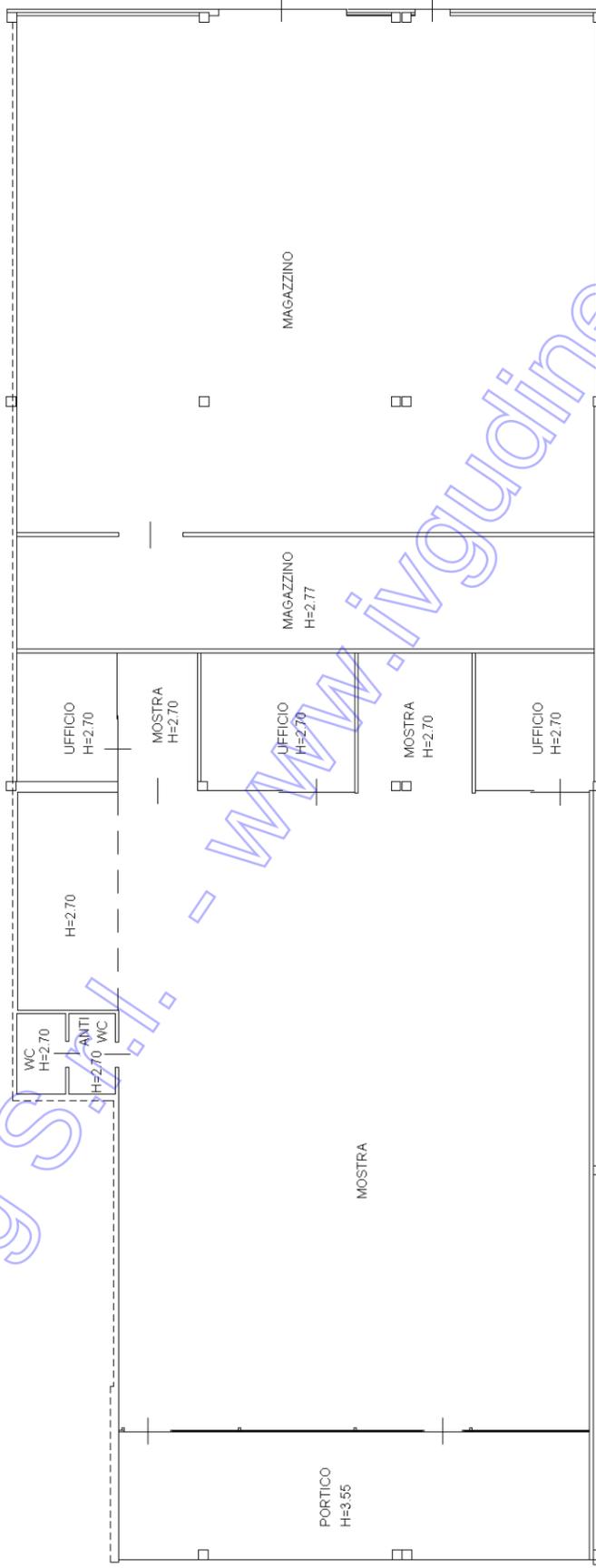
Dichiarazione protocollo n. UD0138115 del 15/11/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli
Via Udine civ. 94

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 255
Subalterno: 19

Compilata da:
Spagnut Orazio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine N. 2636

Scala 1: 200

n. 1



PIANTA PIANO TERRA
H=4.20 m

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0138115 del 15/11/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividale Del Friuli

Via Udine

civ. 94

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 255

Subalterno: 20

Compilata da:
Spagnut Orazio

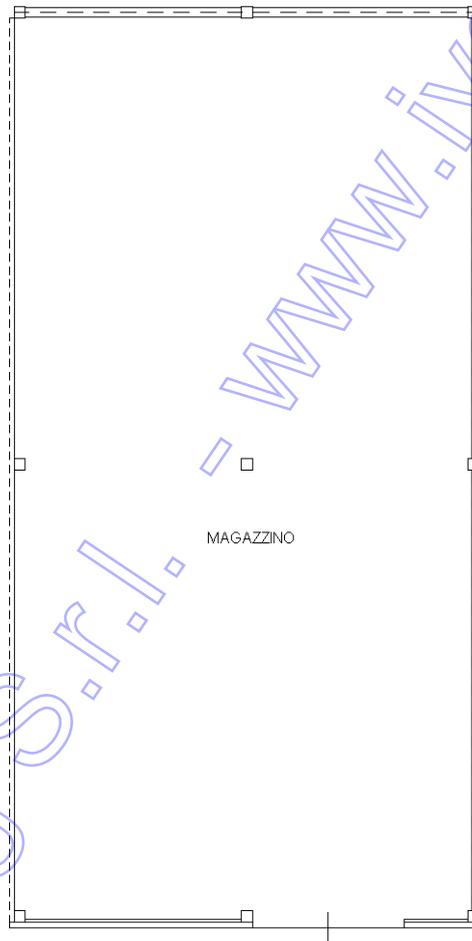
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2636

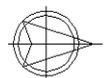
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=4.20 m



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

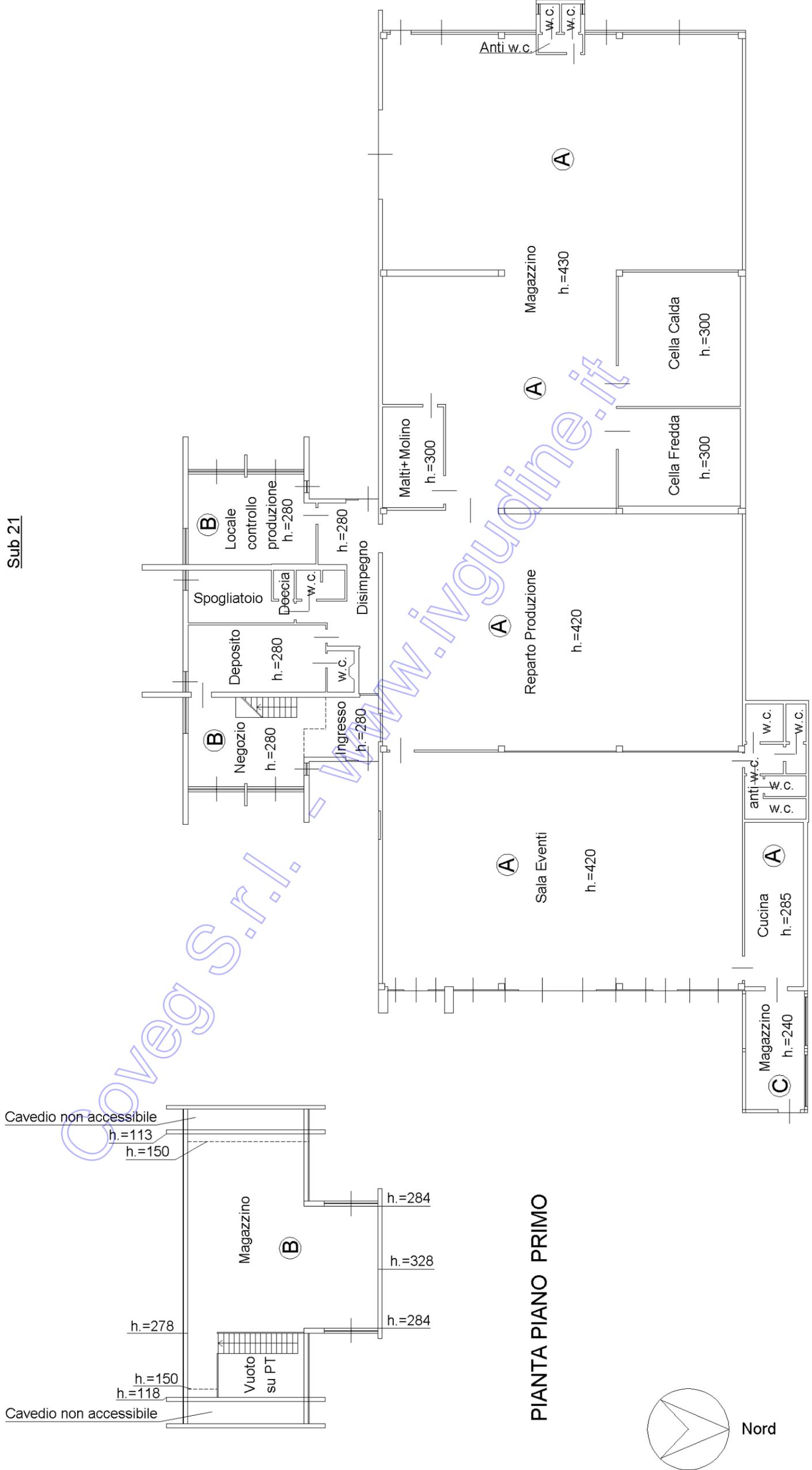
Dichiarazione protocollo n. UD0143736 del 14/09/2022
Comune di Cividale Del Friuli
Via Udine
civ. 94

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 15
Particella: 255
Subalterno: 21

Compilata da:
Bernardis Sergio
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Udine
N. 631

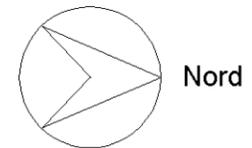
Scale n. 1
Scala 1: 200

Sub 21



PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0022385 del 03/03/2021
Comune di Cividale Del Friuli
Via Udine
civ. 94

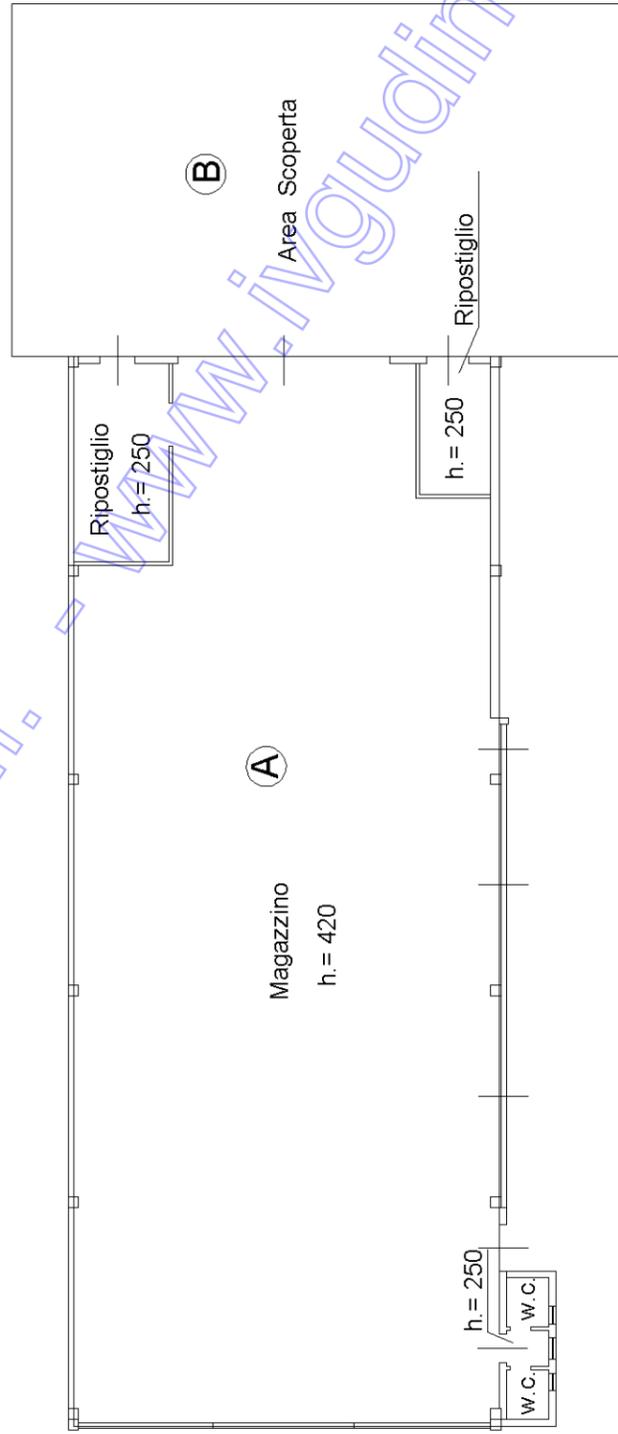
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 1082
Subalterno: 4

Compilata da:
Bernardis Sergio
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Udine
N. 631

Planimetria
n. 1
Scala 1:200

Coveg S.r.l. - www.ingudine.it

Mapp. 1082 Sub 4



PIANTA PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

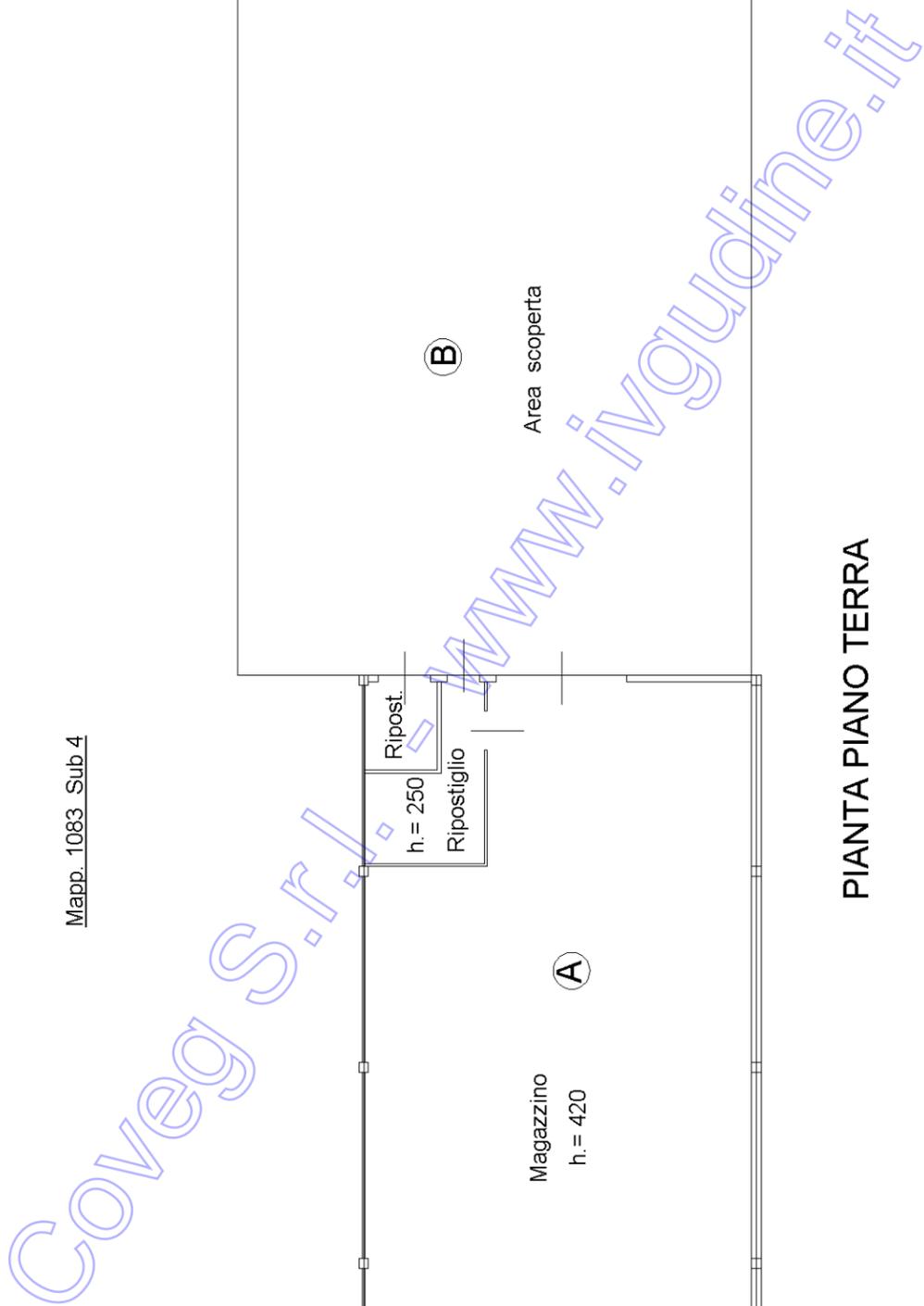
Dichiarazione protocollo n. UD0022385 del 03/03/2021
Comune di Cividale Del Friuli
Via Udine
civ. 94

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 15
Particella: 1083
Subalterno: 4

Compilata da:
Bernardis Sergio
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Udine
N. 631

Scala 1: 200

Mapp. 1083 Sub 4



PIANTA PIANO TERRA



N° 3921
 SERIE 3
 ATTI PRIVATI N.A.
 d.d. 15 APR 2013

67,00

Entrate QUATTORDICI/62
 00010290 00003687 W0ZTR001
 00028597 22/03/2013 09:20:40
 0001-00009 7059DA9D4E6700D3
 IDENTIFICATIVO : 01110708485596

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €14,62
 Entrate QUATTORDICI/62
 00010290 00003687 W0ZTR001
 00028596 22/03/2013 09:20:36
 0001-00009 ZC70983858A72946
 IDENTIFICATIVO : 01110708485609

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il locatore:

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

qui rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione *** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

affitta al conduttore:

*** DATO OSCURATO***

parte dell'immobile sito in Cividale del Friuli, Via Udine n. 94-96 F.15 mapp.255, ad uso industriale/artigianale della superficie di circa mq 290, così come meglio identificato e contornato in rosso nella allegata planimetria che, controfirmata, forma parte integrante della presente scrittura (l'ingresso al capannone sia pedonale sia carraio si avrà dal portone carraio posto al numero civico 94-96) Ogni altro accessorio o pertinenza non specificatamente indicato nel contratto o nell'allegata planimetria si deve considerare escluso dalla locazione.

Ai seguenti patti e condizioni:

1-La locazione avrà inizio con il giorno 01/04/2013 e avrà la durata minima di legge e si rinnoverà di sei anni in sei anni salvo disdetta da inviare con raccomandata entro 6 mesi dalla scadenza in base a quanto previsto dalla legge n. 392/78 per i locali ad uso diverso dall'abitazione.

Le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di minimo 6 (sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata.

2-Il prezzo della locazione è stabilito in € 6.300,00 (Tremilaseicento)+IVA annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 525,00+ IVA da pagarsi al domicilio del locatore stesso, entro il giorno 5(cinque) di ogni mese, *avendo il locatore optato per la riforma IVA ex legge 248/2006*

3-Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge n. 392/1978.

L'adeguamento sarà valido ed operante senza necessità di richiesta da parte della società locatrice valendo la presente clausola quale richiesta specifica di adeguamento.

4- Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà compiere o far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 10 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, così come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 C.C.

L'inadempimento della presente clausola provoca la risoluzione del presente contratto in danno del conduttore.

4 bis - In ogni caso di ritardo nel versamento di quanto dovuto il conduttore sarà tenuto al pagamento, in aggiunta al capitale, degli interessi moratori che si convengono nella misura del doppio dell'interesse legale ora vigente, salva la prova del maggior danno.

5-Il conduttore dichiara che adibirà l'immobile al solo uso di DEPOSITO

con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34 - 35 - 37 e seguenti della legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***



6-Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali oggetto del presente contratto, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Il conduttore dichiara espressamente di aver preso visione ed esaminato l'immobile e di averlo trovato di suo gradimento, adatto alle sue esigenze di destinazione. Dichiara inoltre che ogni costo per modifiche ed adeguamenti che si rendessero necessari, anche in conformità a quanto previsto dalle norme antinfortunistiche, del rumore, delle emissioni ed ogni altra prescrizione di legge, vengono qui da lui assunte, rimanendo così ad esclusivo carico del conduttore.

In ogni caso il conduttore si fa pieno ed esclusivo carico, in luogo del locatore, di ogni modifica o adeguamento dell'immobile e dei suoi componenti che fosse necessario in base alle vigenti o future norme di legge in materia urbanistico-edilizia, antinfortunistica, antincendio e di sicurezza dell'immobile e degli impianti, nonché di ogni altra normativa che imponga obblighi anche al proprietario dell'edificio.

Di ogni intervento il conduttore presenterà comunque preventivamente la richiesta che dovrà ottenere l'assenso scritto del locatore.

I costi degli eventuali interventi di cui sopra saranno a totale carico del conduttore, nella lettera di concessione del locatore verrà stabilito di comune accordo l'importo da risarcire al conduttore a fine locazione qualora le opere fossero trattenute dal locatore.

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, e/o senza le autorizzazioni edilizie necessarie.

Eventuali opere di modifica rispetto alla situazione attuale saranno a totale cura e spese del conduttore il quale avrà l'obbligo del ripristino, se richiesto, a fine locazione.

Restano a carico del conduttore le opere e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari e fognari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, ai pavimenti ed ai rivestimenti. Non provvedendo il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone le spese dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese per allacciamenti vari, adeguamento alla normativa antincendio vigente ed ogni altra spesa od onere inerenti a concessioni e permessi vari da rilasciarsi dal Comune, USL, etc, nonché la realizzazione di ogni opera richiesta da qualsiasi norma sanitaria, urbanistica e antinfortunistica prevista per l'esercizio dell'attività svolta dalla conduttrice che si obbliga ad osservare tali norme esonerando la locatrice da ogni responsabilità in proposito.

7-Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore che l'immobile oggetto della locazione è situato in una "Zona Artigianale di Completamento" e che pertanto è destinato ad attività artigianali o piccolo-industriali e sono ammesse anche le attività classificate "insalubri di seconda classe" dal T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni e relativi elenchi. Non sono pertanto ammesse le attività insalubri di prima classe. Vedasi anche D.M. 05/09/1994

8- I locali qui concessi in locazione sono dotati di impianto di riscaldamento ed il relativo consumo verrà addebitato al conduttore previa lettura del contatore appositamente installato, mentre le spese generali verranno addebitate proporzionandole alle utenze.

9-Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

10-Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi familiari e dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

11-Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12-Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

13-L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, in caso di recesso, le conseguenze di cui all'art. 1363 del Codice Civile.

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

la sua risoluzione.

14-L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, questo ultimo consegnerà al locatore una copia di una fideiussione bancaria cauzionale pari a TRE mensilità del canone, ai sensi degli artt. 11 e 41 della legge N.392 del 27.7.78, cioè € 1.575,00

A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

15-Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti, le spese per il consumo dell'acqua che verranno addebitate previa lettura del contatore divisionale in occasione del pagamento all'Ente.

Gli oneri a carico del conduttore saranno corrisposti direttamente agli enti fornitori od impositori ovvero, se anticipati dal locatore verranno rimborsati in seguito alla semplice richiesta di quest'ultimo.

16-Lo spazio esterno scoperto è escluso dalla presente locazione, il conduttore su tale terreno ha la sola facoltà di transito. Il conduttore è autorizzato a parcheggiare automezzi sullo spazio esterno, in ogni caso i mezzi parcheggiati non potranno in alcun modo impedire il transito a qualsiasi altro automezzo. E' tassativamente vietato adibire lo spazio scoperto a deposito, anche in via temporanea, di qualsiasi materiale o sostanza.

Il locatore si riserva di emanare unilateralmente di propria autorità un apposito regolamento d'uso degli spazi esterni e degli ingressi al complesso immobiliare ed il conduttore si impegna fin d'ora a rispettare e far rispettare tale regolamento.

17-Il conduttore s'impegna ad assicurare contro l'incendio e rischi accessori il contenuto del fabbricato in locazione ed a fornire al locatore copia del contratto d'assicurazione che conterrà la clausola di rinuncia di rivalsa (ex. art 1916 C.C.) nei riguardi del locatore.

Parimenti il locatore si impegna ad assicurare il fabbricato ed a fornire al conduttore copia del contratto di assicurazione che conterrà la clausola di cui sopra. Il costo annuo di quest'ultimo contratto di assicurazione sarà suddiviso in parti eguali tra locatore e conduttore.

I valori assicurati dovranno essere adeguati ai valori attuali e reali.

18-Il locatore ha la facoltà di eseguire qualsiasi lavoro di miglioria e ampliamento dei fabbricati locati e confinanti senza alcun consenso del conduttore e senza che quest'ultimo possa pretendere alcuna indennità o riduzione del canone per l'eventuale temporanea diminuzione d'uso dei locali. Nel caso i lavori siano tali da creare prolungate disfunzioni alla normale attività del conduttore, quest'ultimo verrà preventivamente avvisato e lo svolgimento dei lavori stessi sarà pianificato di comune accordo in parziale deroga a quanto sopra.

19-Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti anche in deroga delle leggi in materia di locazione.

20-La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.

Letto confermato e sottoscritto,

Moimacco, li 28 MARZO 2013

IL LOCATORE

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

37 m. 6108 del 20/6/2017

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il locatore:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

affitta al conduttore: _____

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

parte dell'immobile sito in Cividale del Friuli, Via Udine n. 94-96 F.15 mapp.255, ad uso industriale/artigianale della superficie di circa mq 1.197,78 , così come meglio identificato e contornato in rosso nella allegata planimetria che, controfirmata, forma parte integrante della presente scrittura (l'ingresso al capannone sia pedonale sia carraio si avrà dal portone carraio posto al numero civico 94-96) Ogni altro accessorio o pertinenza non specificatamente indicato nel contratto o nell'allegata planimetria si deve considerare escluso dalla locazione.

Ai seguenti patti e condizioni:

1-La locazione avrà inizio con il giorno 20/06/2017 e avrà la durata minima di legge e si rinnoverà di sei anni in sei anni salvo disdetta da inviare con raccomandata entro 12 mesi dalla scadenza in base a quanto previsto dalla legge n. 392/78 per i locali ad uso diverso dall'abitazione.

Le parti si danno reciprocamente atto che eccezionalmente, in considerazione dei lavori da realizzare, il pagamento dei canoni di locazione avrà decorrenza dal 01/10/2017

Decorsi i primi 6 anni, le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di minimo 6 (sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata.

2-Il prezzo della locazione è stabilito in € 27.000,00 (Ventisettemila //00)+IVA annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.250,00 + IVA da pagarsi al domicilio del locatore stesso, entro il giorno 5(cinque) di ogni mese.

Le parti si danno reciprocamente atto che eccezionalmente, in considerazione dei lavori da realizzare, il pagamento dei canoni di locazione avrà decorrenza dal 01/10/2017

3-Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge n. 392/1978.

L'adeguamento sarà valido ed operante senza necessità di richiesta da parte della società locatrice valendo la presente clausola quale richiesta specifica di adeguamento.

4- Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà compiere o far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 10 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, così come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 C.C.

L'inadempimento della presente clausola provoca la risoluzione del presente contratto in danno del conduttore.

4 bis - In ogni caso di ritardo oltre 30 giorni nel versamento di quanto dovuto il conduttore sarà tenuto al pagamento, in aggiunta al capitale, degli interessi moratori che si convengono nella misura del doppio dell'interesse legale ora vigente, salva la prova del maggior danno.

5-Il conduttore dichiara che adibirà l'immobile al solo uso di Birrificio e Vendita di beni al consumo locale aperto al pubblico

*** DATO OSCURATO ***

con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

6- Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali oggetto del presente contratto, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Le parti hanno concordato che il locatore provvederà a sue spese alla realizzazione di:

- Demolizione pareti interne (mq 5,08 in mattoni pieni e mq 22 ca cartongesso, zona uffici)
- Lievo d'opera dei serramenti esistenti sul perimetro dell'immobile lato est (mq 56,01ca)
- Realizzazione pareti in cartongesso separazione con altra attività e tra zona bar e reparto produzione (mq 102,73ca)
- Realizzazione parete divisoria tra reparti trasversale a tutte e 4 le campate in cartongesso rei 120 (mq 304,32 ca)
- Pavimentazione industriale in calcestruzzo con finitura al quarzo (mq 494,61)
- Inoltre il locatore sosterrà il 50% delle spese per le opere da realizzarsi per l'allaccio alla rete fognaria le parti stabiliscono che null'altro sarà dovuto al conduttore per dette opere, neanche a fine locazione.

Il conduttore dichiara espressamente di aver preso visione ed esaminato l'immobile e di averlo trovato di suo gradimento, adatto alle sue esigenze di destinazione. Dichiara inoltre che ogni costo per modifiche ed adeguamenti, oltre ai lavori indicati in precedenza, che si rendessero necessari, anche in conformità a quanto previsto dalle norme antinfortunistiche, del rumore, delle emissioni ed ogni altra prescrizione di legge, vengono qui da lui assunte, rimanendo così ad esclusivo carico del conduttore.

In ogni caso il conduttore si fa pieno ed esclusivo carico, in luogo del locatore, di ogni modifica o adeguamento dell'immobile e dei suoi componenti che fosse necessario in base alle vigenti o future norme di legge in materia urbanistico-edilizia, antinfortunistica, antincendio e di sicurezza dell'immobile e degli impianti, nonché di ogni altra normativa che imponga obblighi anche al proprietario dell'edificio.]

Di ogni intervento il conduttore presenterà comunque preventivamente la richiesta che dovrà ottenere l'assenso scritto del locatore.

I costi degli eventuali interventi di cui sopra saranno a totale carico del conduttore, nella lettera di concessione del locatore verrà stabilito di comune accordo l'importo da risarcire al conduttore a fine locazione qualora le opere fossero trattenute dal locatore.

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, e/o senza le autorizzazioni edilizie necessarie.

Eventuali opere di modifica rispetto alla situazione attuale e ulteriori rispetto alle opere che saranno realizzate a cura del locatore e citate nel presente articolo, saranno a totale cura e spese del conduttore il quale avrà l'obbligo del ripristino, se richiesto, a fine locazione.

Restano a carico del conduttore le opere e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari e fognari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, ai pavimenti ed ai rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone le spese dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese per allacciamenti vari, adeguamento alla normativa antincendio vigente ed ogni altra spesa od onere inerenti a concessioni e permessi vari da rilasciarsi dal Comune, USL, etc, nonché la realizzazione di ogni opera richiesta da qualsiasi norma sanitaria, urbanistica e antinfortunistica prevista per l'esercizio dell'attività svolta dalla conduttrice che si obbliga ad osservare tali norme esonerando la locatrice da ogni responsabilità in proposito.

*** DATO OSCURATO ***

7- Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

8- Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi familiari e dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

9- Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10- Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo richiesta con preavviso di 5 giorni e ad orari e giorni concordati.

11- L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

12- L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, questo ultimo consegnerà al locatore una copia di una fideiussione bancaria cauzionale pari a tre mensilità del canone, ai sensi degli artt. 11 e 41 della legge N.392 del 27.7.78, cioè € 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta //00)

A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

13- Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti, le spese per il consumo dell'acqua che verranno addebitate previa lettura del contatore divisionale in occasione del pagamento all'Ente.

Gli oneri a carico del conduttore saranno corrisposti direttamente agli enti fornitori od impositori ovvero, se anticipati dal locatore verranno rimborsati in seguito alla semplice richiesta di quest'ultimo.

14- Lo spazio esterno scoperto è escluso dalla presente locazione, il conduttore su tale terreno ha la sola facoltà di transito. Il conduttore sarà autorizzato a parcheggiare automezzi sullo spazio esterno, in ogni caso i mezzi parcheggiati non potranno in alcun modo impedire il transito a qualsiasi altro automezzo. E' tassativamente vietato adibire lo spazio scoperto a deposito, anche in via temporanea, di qualsiasi materiale o sostanza.

Fermo restando quanto precede il locatore concede di utilizzare quale spazio espositivo un'area non eccedente i 100 mq lungo il muro del capannone lato est

Il locatore si riserva di emanare unilateralmente di propria autorità un apposito regolamento d'uso degli spazi esterni e degli ingressi al complesso immobiliare ed il conduttore si impegna fin d'ora a rispettare e far rispettare tale regolamento.

15 - La Parte Condutrice dovrà produrre alla Parte Locatrice, entro 15 giorni dall'inizio della locazione, copia di Polizza di Assicurazione con primaria compagnia di Assicurazione, per danni da Incendio e garanzie accessorie che vada a garantire sia la porzione del fabbricato presa in locazione, sia gli enti di proprietà della Parte Condutrice contenuti nei suddetti locali. Tale copertura dovrà garantire per il rischio locativo la porzione di fabbricato presa in locazione ed i relativi impianti di pertinenza per un importo che verrà comunicato dalla Parte Locatrice, inserendo in contratto la precisazione che la porzione di fabbricato assicurata ed i relativi impianti di pertinenza sono di proprietà della SLES Srl; la Parte Condutrice dovrà altresì produrre alla Parte Locatrice copia di Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e/o dipendenti per danni cagionati a terzi durante lo svolgimento della propria attività, con massimale di almeno € 1.500.000,00, polizza che dovrà essere estesa alla SLES Srl quale assicurato aggiunto per la Responsabilità Civile per la Proprietà dei fabbricati e relativi impianti di pertinenza.

Entrambe le Polizze dovranno 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 Parte Locatrice. La Parte Condutrice si impegna a mantenere validi ed efficaci i suddetti contratti assicurativi per tutta la durata del contratto di locazione. Alla scadenza di ogni annualità, la parte Condutrice si impegna a consegnare alla parte Locatrice la quietanza di rinnovo dei suddetti contratti e, nel caso di sostituzione degli stessi, copia

*** DATO OSCURATO ***

integrale dei nuovi contratti assicurativi sottoscritti.

Quanto sopra non esime comunque la Parte Conduttrice dalle proprie responsabilità a norma di legge.

16 - Il locatore ha la facoltà di eseguire qualsiasi lavoro di miglioria e ampliamento dei fabbricati locati e confinanti senza alcun consenso del conduttore e senza che quest'ultimo possa pretendere alcuna indennità o riduzione del canone per l'eventuale temporanea diminuzione d'uso dei locali. Nel caso i lavori siano tali da creare prolungate disfunzioni alla normale attività del conduttore, quest'ultimo verrà preventivamente avvisato e lo svolgimento dei lavori stessi sarà pianificato di comune accordo in parziale deroga a quanto sopra definendo eventuali indennità in caso di prolungati fermi di produzione/attività.

17-Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti anche in deroga delle leggi in materia di locazione.

18- La parte locatrice intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art 10 n. 8 DPR 633/72 così come modificato dal DL n. 223/2006 convertito della Legge n. 248/2006. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore con addebito del 50% delle spese al conduttore.

Letto confermato e sottoscritto,

Cividale del Friuli, li 20/06/2017

IL LOCATORE

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile i sottoscritti dichiarano di aver ben compreso e di approvare specificatamente ed integralmente, in particolare, le clausole di cui ai numeri:

1-Durata;

4- Limitazioni alla proponibilità di azioni od eccezioni;

5- Uso, attività esercitata, divieto di cambiamento dell'uso stabilito, divieto di cessione o di sublocazione;

6- Accettazione dei locali;

11-Clausola risolutiva espressa;

12-Cauzione

15-Obbligo di stipula di copertura assicurativa;

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

N° 1005H
SERIE
ATTI PRIVATI N.A.VOGRIG L. & C. S.r.l.
Via Libertà. 138
33043 CIVIDALE DEL FRIULI (UD)
D IVA 00000000000

Doroteo Mura



6,00

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
Con la presente scrittura privata il locatore:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

parte dell'immobile sito in Cividale del Friuli, Via Udine n. 94-96 F.15 mapp.255, ad uso industriale/artigianale della superficie di circa mq 290, così come meglio identificato e contornato in rosso nella allegata planimetria che, controfirmata, forma parte integrante della presente scrittura (l'ingresso al capannone sia pedonale sia carraio si avrà dal portone carraio posto al numero civico 94-96)

Ogni altro accessorio o pertinenza non specificatamente indicato nel contratto o nell'allegata planimetria si deve considerare escluso dalla locazione.

Ai seguenti patti e condizioni:

1-La locazione avrà inizio con il giorno 15 Ottobre 2012 ed avrà la durata di anni 6, così come previsto dalla legge n.392/78 per i locali ad uso diverso dall'abitazione.

2-Il prezzo della locazione è stabilito in € 6.600 (Seimilaseicento)+IVA annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 550,00+ IVA da pagarsi al domicilio del locatore stesso, entro il giorno 5(cinque) di ogni mese.

3-Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge n. 392/1978.

L'adeguamento sarà valido ed operante senza necessità di richiesta da parte della società locatrice valendo la presente clausola quale richiesta specifica di adeguamento.

4- Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà compiere o far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 10 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, così come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 C.C.

L'inadempimento della presente clausola provoca la risoluzione del presente contratto in danno del conduttore.

4 bis - In ogni caso di ritardo nel versamento di quanto dovuto il conduttore sarà tenuto al pagamento, in aggiunta al capitale, degli interessi moratori che si convengono nella misura del doppio dell'interesse legale ora vigente, salva la prova del maggior danno.

5-Il conduttore dichiara che adibirà l'immobile al solo uso di deposito imballi, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34 - 35 - 37 e seguenti della legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

6-Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali oggetto del presente contratto, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

*** DATO OSCURATO***

Il conduttore dichiara espressamente di aver preso visione ed esaminato l'immobile e di averlo trovato di suo gradimento, adatto alle sue esigenze di destinazione. Le modifiche e gli adeguamenti che si rendessero necessari per le esigenze proprie del conduttore e/o della sua attività dovranno preventivamente essere autorizzate dal locatore per iscritto.

I costi degli eventuali interventi di cui sopra saranno a totale carico del conduttore; nella lettera di concessione del locatore verrà stabilito di comune accordo l'importo da risarcire al conduttore a fine locazione qualora le opere fossero trattenute dal locatore. In caso contrario il conduttore avrà l'obbligo del ripristino dei locali a fine locazione.

Restano a carico del conduttore le opere e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari e fognari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, ai pavimenti ed ai rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone le spese dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese per allacciamenti vari, adeguamento alla normativa antincendio vigente ed ogni altra spesa od onere inerenti a concessioni e permessi vari da rilasciarsi dal Comune, USL, etc, nonché la realizzazione di ogni opera richiesta da qualsiasi norma sanitaria, urbanistica e antinfortunistica prevista per l'esercizio dell'attività svolta dalla conduttrice che si obbliga ad osservare tali norme esonerando la locatrice da ogni responsabilità in proposito.

7-Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore che l'immobile oggetto della locazione è situato in una "Zona Artigianale di Completamento" e che pertanto è destinato ad attività artigianali o piccolo-industriali e sono ammesse anche le attività classificate "insalubri di seconda classe" dal T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni e relativi elenchi. Non sono pertanto ammesse le attività insalubri di prima classe. Vedasi anche D.M. 05/09/1994

8- I locali qui concessi in locazione sono dotati di impianto di riscaldamento di cui il conduttore dichiara di non voler usufruire, stante l'utilizzo a finalità di magazzino della porzione di immobile. Nessun costo verrà pertanto imputato al conduttore a titolo di rimborso spese di riscaldamento.

9-Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

10-Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi familiari e dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

11-Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12-Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

13-L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

14-L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, questo ultimo verserà al locatore quale deposito cauzionale la somma di € 1.650 .

A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

15-Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, il 50% dell'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti, le spese per il consumo dell'acqua che verranno addebitate previa lettura del contatore divisionale in occasione del pagamento all'Ente.

Gli oneri a carico del conduttore saranno corrisposti direttamente agli enti fornitori od impositori ovvero, se anticipati dal locatore verranno rimborsati in seguito alla semplice richiesta di quest'ultimo.

16-Lo spazio esterno scoperto è escluso dalla presente locazione, il conduttore su tale terreno ha la sola



Direzione



facoltà di transito. Il conduttore è autorizzato a parcheggiare gli automezzi sullo spazio esterno, in ogni caso i mezzi parcheggiati non potranno in alcun modo impedire il transito a qualsiasi altro automezzo. E' tassativamente vietato adibire lo spazio scoperto a deposito, anche in via temporanea, di qualsiasi materiale o sostanza.

Il locatore si riserva di emanare unilateralmente di propria autorità un apposito regolamento d'uso degli spazi esterni e degli ingressi al complesso immobiliare ed il conduttore si impegna fin d'ora a rispettare e far rispettare tale regolamento.

17-Il conduttore s'impegna ad assicurare contro l'incendio e rischi accessori il contenuto del fabbricato in locazione ed a fornire al locatore copia del contratto d'assicurazione che conterrà la clausola di rinuncia di rivalsa (ex. art 1916 C.C.) nei riguardi del locatore.

Parimenti il locatore si impegna ad assicurare il fabbricato ed a fornire al conduttore copia del contratto di assicurazione che conterrà la clausola di cui sopra. Il costo annuo di quest'ultimo contratto di assicurazione sarà suddiviso in parti eguali tra locatore e conduttore.

I valori assicurati dovranno essere adeguati ai valori attuali e reali.

18-Il locatore ha la facoltà di eseguire qualsiasi lavoro di miglioria e ampliamento dei fabbricati locati e confinanti senza alcun consenso del conduttore e senza che quest'ultimo possa pretendere alcuna indennità o riduzione del canone per l'eventuale temporanea diminuzione d'uso dei locali. Nel caso i lavori siano tali da creare prolungate disfunzioni alla normale attività del conduttore, quest'ultimo verrà preventivamente avvisato e lo svolgimento dei lavori stessi sarà pianificato di comune accordo in parziale deroga a quanto sopra.

19-Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti anche in deroga delle leggi in materia di locazione.

20-La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore e con spese suddivise con il conduttore. La parte locatrice intende optare per il regime IVA del canone pattuito, come previsto dall'art. 10, n. 8, D.P.R. 633/72 e modif. D.L. n. 223/06 convertito dalla L. 248/06.

Letto confermato e sottoscritto,
Moimacco, li 11/10/2012

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile i sottoscritti dichiarano di aver ben compreso e di approvare specificatamente ed integralmente, in particolare, le clausole di cui ai numeri:

- 1-Durata;
- 4- Limitazioni alla proponibilità di azioni od eccezioni;
- 5- Uso, attività esercitata, divieto di cambiamento dell'uso stabilito, divieto di cessione o di sublocazione;
- 6- Accettazione dei locali;
- 13-Clausola risolutiva espressa;
- 14-Cauzione
- 17-Obbligo di stipula di copertura assicurativa;

*** DATO OSCURATO***

Firma del conduttore

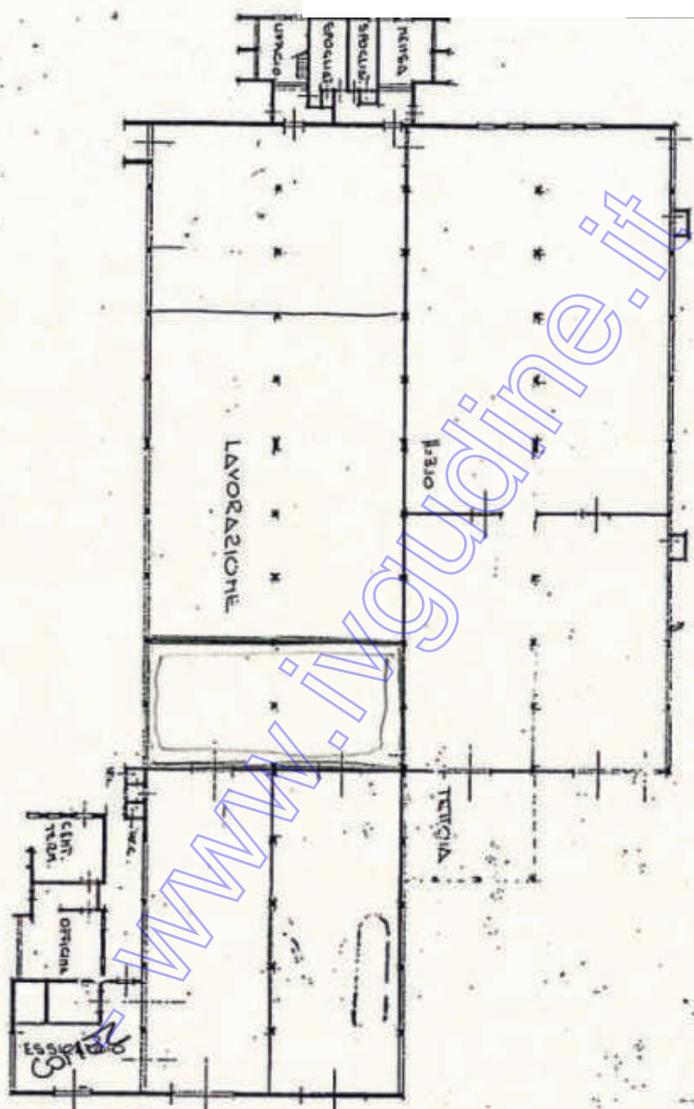
*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

TETTOIA

TETTOIA

PIANTA PIANO TERRA



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 €14,62
 QUATTORDICI/62
 entrate
 00007112 000028EA WD4MH001
 00680025 09/10/2012 11:38:10
 0001-00009 9F8A94533988041A
 IDENTIFICATIVO : 01111505385209

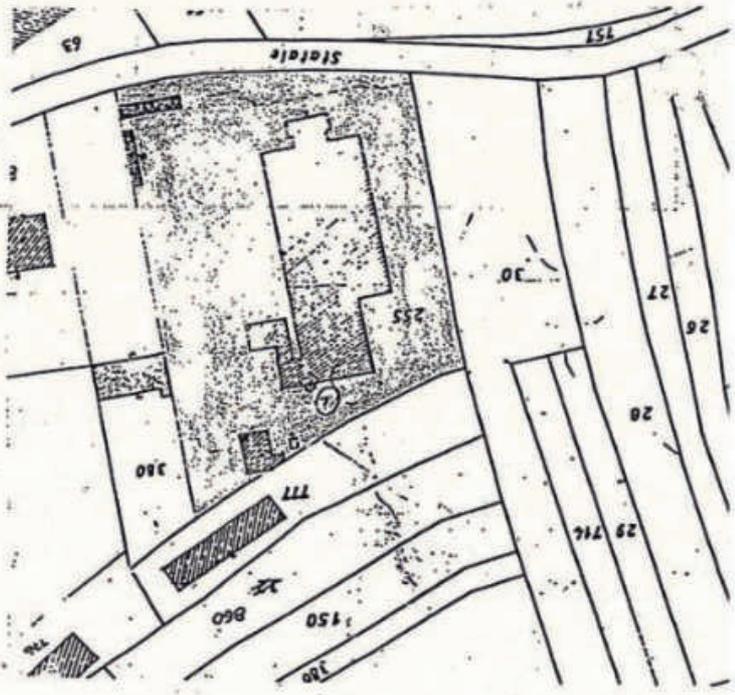


DATA: 22/10/2012
 PUBL. 22/10/2012
 SERVIZIO RISERVATI

11052

CATASTO 1986

*** DATO OSCURATO***



Estratto a Scala 1:2000
 Comune di Cividale del Friuli
 Foglio n. 15
 Mappali n° 255



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il presente contratto ("Contratto") è sottoscritto in data (la "Data di Efficacia") tra:

***** DATO OSCURATO *****

e

***** DATO OSCURATO *****

Premesso che:

il Locatore è proprietario dell'edificio ("edificio") situato a Cividale del Friuli (UD) in Via Udine n. 94/96, iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Cividale del Friuli, come segue: foglio 15 mappale 255 ad uso industriale/artigianale della superficie di circa 140 mq, così come meglio identificato e contornato in rosso nella planimetria allegata che, controfirmata, forma parte integrante della presente scrittura (l'ingresso al fabbricato sia pedonale sia carraio si avrà dal portone carraio posto al numero civico 94-96). Ogni altro accessorio o pertinenza non specificatamente indicato nel contratto o nell'allegata planimetria si deve considerare escluso dalla locazione.

Il conduttore intende utilizzare l'immobile ad esclusivo uso di deposito.

Ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione avrà inizio il giorno 15/02/2024 E avrà la durata minima di legge che si rinnoverà di sei anni in sei anni salvo disdetta da inviare con raccomandata entro 6 (sei) mesi dalla scadenza in base a quanto previsto dalla Legge n. 392/78 per i locali ad uso diverso dall'abitazione. Le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di minimo 6 (sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata.
- 2) Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) annui oltre Iva di legge, da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 300,00 (trecento/00) oltre Iva di legge mediante bonifico bancario entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.
- 3) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge n. 392/78. L'adeguamento sarà valido ed operante senza necessità di richiesta da parte della società locatrice valendo la presente clausola quale richiesta specifica di adeguamento.

***** DATO OSCURATO *****

eventuali interventi di cui sopra saranno a totale carico del conduttore; nella lettera di concessione del locatore verrà annualmente stabilito di comune accordo l'importo da risarcire al conduttore a fine locazione qualora le opere fossero trattenute dal locatore.

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, e/o senza le autorizzazioni edilizie necessarie sarà ad esclusivo carico del conduttore.

Eventuali opere di modifica rispetto alla situazione attuale saranno a totale cura e spese del conduttore il quale avrà l'obbligo del ripristino, se richiesto, a fine locazione.

Restano a carico del conduttore le opere e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle delle superfici dei muri, dei soffitti, degli infissi, dei pavimenti e dei rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore trattenendone l'importo dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese per allacciamenti vari, adeguamento della normativa antincendio vigente ed ogni altra spesa o oneri inerenti a concessioni e permessi vari da rilasciarsi dal Comune, ASL o altri Enti preposti, nonché la realizzazione di ogni opera richiesta da qualsiasi norma sanitaria, urbanistica, antinfortunistica prevista per l'esercizio dell'attività svolta dal conduttore; quest'ultimo si obbliga ad osservare tali norme esonerando il locatore da ogni responsabilità in proposito.

- 8) Il conduttore dichiara di essere informato dal locatore che l'immobile oggetto della locazione è situato in una "Zona Artigianale di Completamento" e che pertanto è destinato ad attività artigianali o piccole attività industriali e sono ammesse anche le attività classificate "insalubri di seconda classe" da T.U. delle Leggi Sanitarie 27-7-1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e relativi elenchi. Non sono pertanto ammesse le attività insalubri di prima classe. Vedasi anche D.M. 05-09-1994.
- 9) I locali qui concessi in locazione sono dotati di impianto di riscaldamento ed il relativo consumo verrà addebitato al conduttore previa lettura del contatore appositamente installato, mentre le spese generali verranno addebitate proporzionalmente alle utenze.
- 10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni

riguardi del locatore. Parimenti il locatore si impegna ad assicurare il fabbricato e fornire al conduttore copia del contratto di assicurazione che conterrà la clausola di cui sopra. Il costo annuo di quest'ultimo contratto di locazione sarà suddiviso in parti uguali tra locatore e conduttore. I valori assicurati dovranno essere adeguati ai reali valori attuali.

19) Il locatore ha la facoltà di eseguire qualsiasi lavoro di miglioria e di ampliamento dei fabbricati locati e confinanti senza alcun consenso del conduttore e senza che quest'ultimo possa pretendere alcuna indennità o riduzione del canone per l'eventuale temporanea diminuzione d'uso dei locali. Nel caso i lavori siano tali da creare prolungate disfunzioni alla normale attività del conduttore, quest'ultimo verrà preventivamente avvisato e lo svolgimento dei lavori stessi sarà pianificato di comune accordo in parziale deroga a quanto sopra.

20) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti anche in deroga alle leggi in materia di locazione.

21) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore/Conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto

Cividale del Friuli, 09/07/2024.

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile i sottoscritti dichiarano di aver ben compreso e di approvare specificatamente ed integralmente, in particolare, le clausole di cui ai numeri 1-4-5-6-7-14-15-18.

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di UDINE
Codice Identificativo del contratto TIQ24T001577000MD

In data 16/02/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24021610023133375 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 02459020307 e trasmessa da
STUDIO ASSOCIATO P.CICUTTINI E.CROPPO DOTTORI COMMERCIALIST

Il contratto e' stato registrato il 16/02/2024 al n. 001577-serie 3T
e codice identificativo TIQ24T001577000MD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 16022024_DEP_001
Durata dal 15/02/2024 al 14/02/2030 Data di stipula 09/02/2024
Importo del canone 3.600,00 n.pagine 5 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 02459020307	A	001 CSNMKI00H19G284D	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 100,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 33,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. D7 Rendita cat. 318,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CIVIDALE DEL FRIULI Prov. UD
VIA UDINE 94

Li, 16/02/2024

37 m. 2359 25/2/2019

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il locatore:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

parte dell'immobile sito in Cividale del Friuli, Via Udine a 94-96 F. 15 mapp. 255, ad uso industriale/artigianale della superficie di circa mq 374, così come meglio identificato e contornato in rosso nella allegata planimetria che, controfirmata, forma parte integrante della presente scrittura (l'ingresso al capannone sia pedonale sia carraio si avrà dal portone carraio posto al numero civico 94-96)

Ogni altro accessorio o pertinenza non specificatamente indicato nel contratto o nell'allegata planimetria si deve considerare escluso dalla locazione.

Ai seguenti patti e condizioni:

1-La locazione avrà inizio con il giorno 01/03/2019 e avrà la durata minima di legge e si rinnoverà di sei anni in sei anni salvo disdetta da inviare con raccomandata entro 12 mesi dalla scadenza in base a quanto previsto dalla legge n. 392/78 per i locali ad uso diverso dall'abitazione.

Decorsi i primi 6 anni, le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di minimo 6 (sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata.

2-Il prezzo della locazione è stabilito in € 9.000,00 (Novemila /00)+IVA annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 750,00 + IVA da pagarsi al domicilio del locatore stesso, entro il giorno 5(cinque) di ogni mese.

Le parti si danno reciprocamente atto che eccezionalmente per i primi 24 mesi viene concesso un canone ridotto pari a € 700,00(settecento/00)+iva mensili

3-Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge n. 392/1978.

L'adeguamento sarà valido ed operante senza necessità di richiesta da parte della società locatrice valendo la presente clausola quale richiesta specifica di adeguamento.

4- Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà compiere o far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 10 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, così come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C.

L'inadempimento della presente clausola provoca la risoluzione del presente contratto in danno del conduttore.

4 bis - In ogni caso di ritardo oltre 30 giorni nel versamento di quanto dovuto il conduttore sarà tenuto al pagamento, in aggiunta al capitale, degli interessi moratori che si convengono nella misura del doppio dell'interesse legale ora vigente, salva la prova del maggior danno.

5-Il conduttore dichiara che adibirà l'immobile al solo uso di

Deposito

con divieto di sublocazione e cessione anche parziale, salvo esplicito accordo scritto con il locatore e divieto di mutamento di destinazione.

Ai fini di quanto previsto negli articoli 34-35-37 e seguenti della legge 392/78, il conduttore

dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

6- Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali oggetto del presente contratto, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Le parti hanno concordato che il locatore provvederà a sue spese allo spostamento dell'ubicazione dei bagni esistenti.

Il conduttore dichiara espressamente di aver preso visione ed esaminato l'immobile e di averlo trovato di suo gradimento, adatto alle sue esigenze di destinazione. Dichiara inoltre che ogni costo per modifiche ed adeguamenti, oltre ai lavori indicati in precedenza, che si rendessero necessari, anche in conformità a quanto previsto dalle norme antinfortunistiche, del rumore, delle emissioni ed ogni altra prescrizione di legge, vengono qui da lui assunte, rimanendo così ad esclusivo carico del conduttore.

In ogni caso il conduttore si fa pieno ed esclusivo carico, in luogo del locatore, di ogni modifica o adeguamento dell'immobile e dei suoi componenti che fosse necessario in base alle vigenti o future norme di legge in materia urbanistico-edilizia, antinfortunistica, antincendio e di sicurezza dell'immobile e degli impianti, nonché di ogni altra normativa che imponga obblighi anche al proprietario dell'edificio.

Di ogni intervento il conduttore presenterà comunque preventivamente la richiesta che dovrà ottenere l'assenso scritto del locatore.

I costi degli eventuali interventi di cui sopra saranno a totale carico del conduttore, nella lettera di concessione del locatore verrà stabilito di comune accordo l'importo da risarcire al conduttore a fine locazione qualora le opere fossero trattenute dal locatore.

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, e/o senza le autorizzazioni edilizie necessarie.

Eventuali opere di modifica rispetto alla situazione attuale, saranno a totale cura e spese del conduttore il quale avrà l'obbligo del ripristino, se richiesto, a fine locazione.

Restano a carico del conduttore le opere e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari e fognari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, ai pavimenti ed ai rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone le spese dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese per allacciamenti vari, adeguamento alla normativa antincendio vigente ed ogni altra spesa od onere inerenti a concessioni e permessi vari da rilasciarsi dal Comune, USL, etc, nonché la realizzazione di ogni opera richiesta da qualsiasi norma sanitaria, urbanistica e antinfortunistica prevista per l'esercizio dell'attività svolta dalla conduttrice che si obbliga ad osservare tali norme esonerando la locatrice da ogni responsabilità in proposito.

7- Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

8- Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi familiari e dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

9- Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10- Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo richiesta con preavviso di 5 giorni e ad orari e giorni concordati.

11- L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

12- L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali.



A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, ed in deroga a quanto previsto dagli artt. 11 e 41 della legge N.392 del 27.7.78, questo ultimo costituirà a favore del locatore una cauzione di € 4.500,00 (quattromilacinquecento //00) che potrà essere effettuata a mezzo di costituzione di deposito bancario o in alternativa a mezzo di fidejussione cauzionale bancaria o assicurativa (di primaria compagnia e accettata dal locatore).

13- Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti, le spese per il consumo dell'acqua che verranno addebitate previa lettura del contatore divisionale in occasione del pagamento all'Ente. Gli oneri a carico del conduttore saranno corrisposti direttamente agli enti fornitori od impositori ovvero, se anticipati dal locatore verranno rimborsati in seguito alla semplice richiesta di quest'ultimo.

14- Lo spazio esterno scoperto è escluso dalla presente locazione, il conduttore su tale terreno ha la sola facoltà di transito. Il conduttore sarà autorizzato a parcheggiare automezzi sullo spazio esterno, in ogni caso i mezzi parcheggiati non potranno in alcun modo impedire il transito a qualsiasi altro automezzo. E' tassativamente vietato adibire lo spazio scoperto a deposito, anche in via temporanea, di qualsiasi materiale o sostanza.

Il locatore si riserva di emanare unilateralmente di propria autorità un apposito regolamento d'uso degli spazi esterni e degli ingressi al complesso immobiliare ed il conduttore si impegna fin d'ora a rispettare e far rispettare tale regolamento.

15 - La Parte Conduttrice dovrà produrre alla Parte Locatrice, entro 15 giorni dall'inizio della locazione, copia di Polizza di Assicurazione con primaria compagnia di Assicurazione, per danni da Incendio e garanzie accessorie che vada a garantire sia la porzione del fabbricato presa in locazione, sia gli enti di proprietà della Parte Conduttrice contenuti nei suddetti locali. Tale copertura dovrà garantire "per conto di chi spetta" la porzione di fabbricato presa in locazione e i relativi impianti di pertinenza per un importo pari ad € ~~1.500.000,00~~...; la parte conduttrice dovrà altresì produrre alla parte locatrice copia di Polizza Responsabilità Civile verso Terzi e/o dipendenti per danni cagionati a terzi durante lo svolgimento della propria attività, con massimale di almeno € 1.500.000,00 per la conduzione dei fabbricati. La Parte Conduttrice si impegna a mantenere validi ed efficaci i suddetti contratti assicurativi per tutta la durata del contratto di locazione. Alla scadenza di ogni annualità, la parte Conduttrice si impegna a consegnare alla parte Locatrice la quietanza di rinnovo dei suddetti contratti e, nel caso di sostituzione degli stessi, copia integrale dei nuovi contratti assicurativi sottoscritti.

Quanto sopra non esime comunque la Parte Conduttrice dalle proprie responsabilità a norma di legge.

16 - Il locatore ha la facoltà di eseguire qualsiasi lavoro di miglioria e ampliamento dei fabbricati locati e confinanti senza alcun consenso del conduttore e senza che quest'ultimo possa pretendere alcuna indennità o riduzione del canone per l'eventuale temporanea diminuzione d'uso dei locali. Nel caso i lavori siano tali da creare prolungate disfunzioni alla normale attività del conduttore, quest'ultimo verrà preventivamente avvisato e lo svolgimento dei lavori stessi sarà pianificato di comune accordo in parziale deroga a quanto sopra definendo eventuali indennità in caso di prolungati fermi di produzione/attività.

17 - Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti anche in deroga delle leggi in materia di locazione.

18- La parte locatrice intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art. 10 n. 8 DPR 633/72 così come modificato dal DL a 223/2006 convertito della Legge n. 248/2006.

Handwritten signature

Handwritten signature

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore con addebito del 50% delle spese al conduttore.

Letto confermato e sotto scritto,
Cividale del Friuli, li 25/02/2019

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile i sottoscritti dichiarano di aver ben compreso e di approvare specificatamente ed integralmente, in particolare, le clausole di cui ai numeri:

1-Durata;

4- Limitazioni alla proponibilità di azioni od eccezioni;

5- Uso, attività esercitata, divieto di cambiamento dell'uso stabilito, divieto di cessione o di sublocazione, salvo esplicito accordo scritto tra le parti;

6- Accettazione dei locali;

11 -Clausola risolutiva espressa;

i 2-Cauzione

15-Obbligo di stipuli di copertura assicurativa***

Firma del locatore

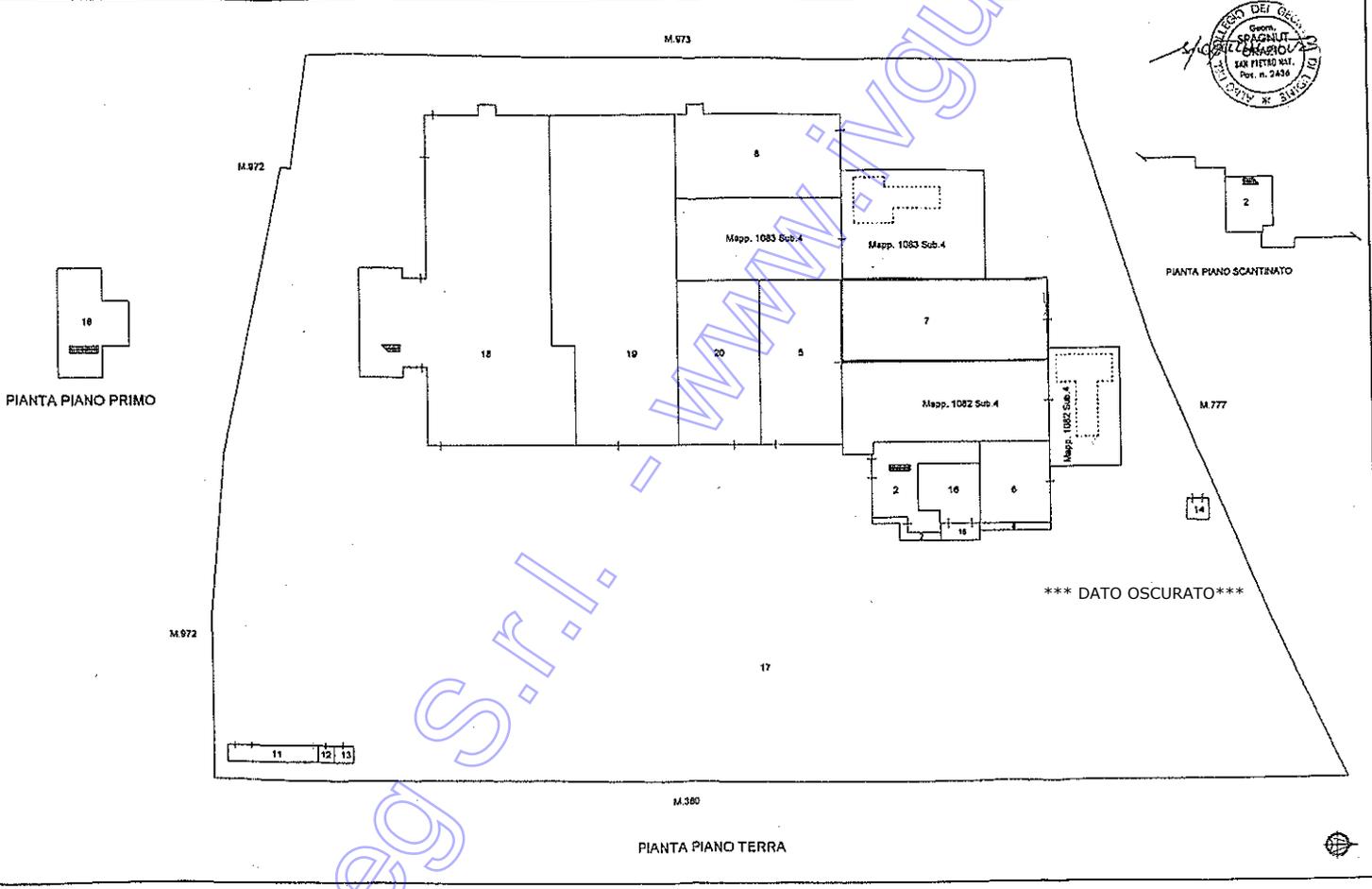
*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

Coveg S.r.l. - WWW.INQUINE.IT

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Udine

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Spagnut Orazio	Inscritto all'albo: Geometra	Prov. Udine	N. 2636
Comune di Cividale Del Friuli	Sezione:	Foglio: 15	Particella: 255	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			tipo Mappala n.	del Scala 1 : 500

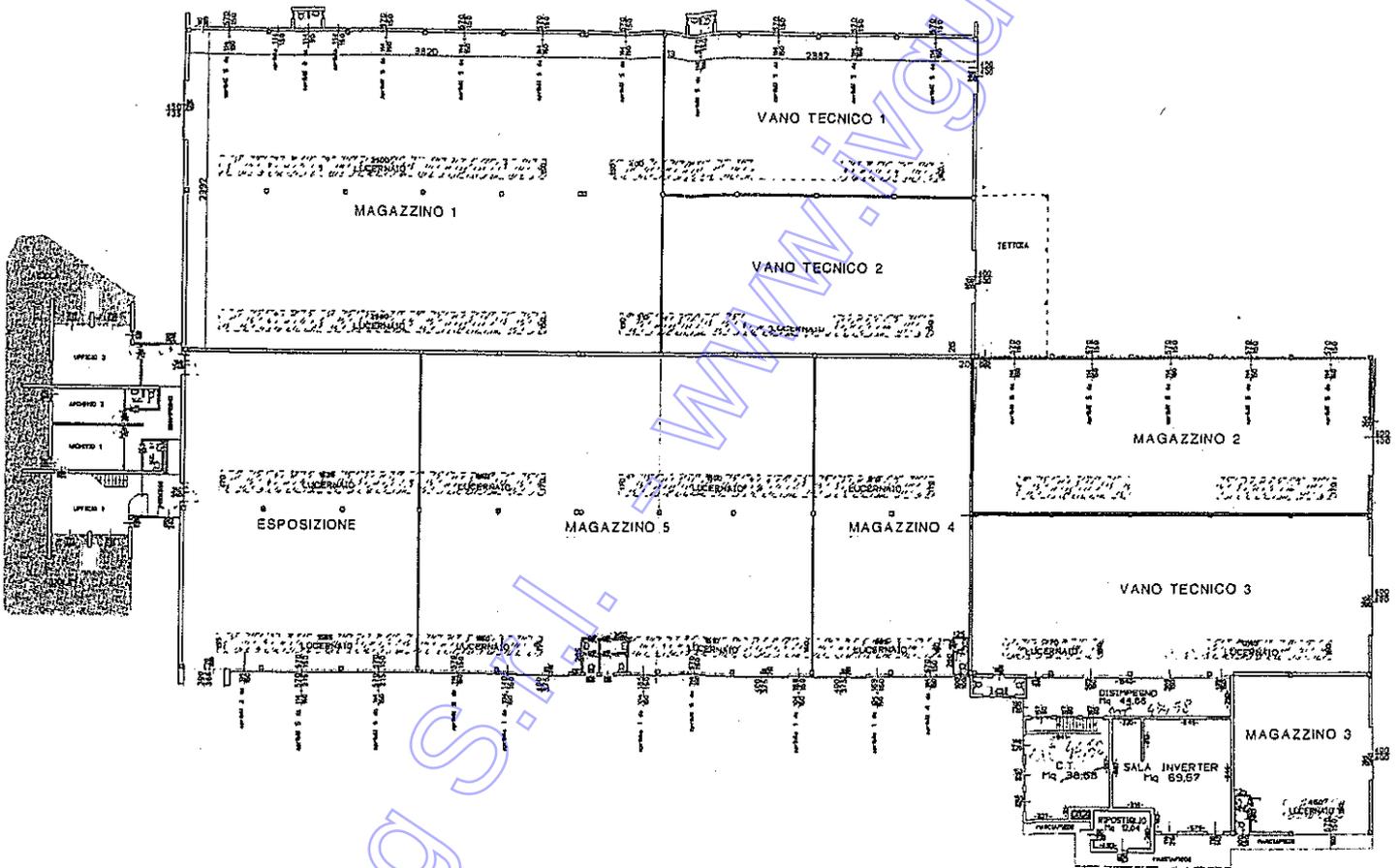


*** DATO OSCURATO***

Coveg S.r.l. - www.covegudine.it

PIANTA PIANO TERRA

*** DATO OSCURATO ***



Coveg S.p.A. - WWW.Coveg.it

*** DATO OSCURATO ***



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il locatore:

*** DATO OSCURATO ***

affitta al conduttore:

*** DATO OSCURATO ***

parte dell'immobile sito in Cividale del Friuli, Via Udine n. 72-74 F.15 mapp.255, ad uso industriale/artigianale della superficie di circa mq 290, così come meglio identificato e contornato in rosso nella allegata planimetria che, controfirmata, forma parte integrante della presente scrittura (l'ingresso al capannone sia pedonale sia carraio si avrà dal portone carraio posto al numero civico 72/74)

Ogni altro accessorio o pertinenza non specificatamente indicato nel contratto o nell'allegata planimetria si deve considerare escluso dalla locazione.

ai seguenti patti e condizioni:

1-La locazione avrà inizio con il giorno 15/03/1999

ed avrà la durata minima di legge, così come previsto dalla legge n.392/78 per i locali ad uso diverso dall'abitazione.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di un anno, da comunicarsi al locatore mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

2-Il prezzo della locazione è stabilito in Lire 12.180.000.-

(dodicimilioncentottantamila)+IVA annue da pagarsi in rate mensili anticipate di Lit.1.015.000+IVA da pagarsi al domicilio del locatore stesso, entro il giorno 5(cinque) di ogni mese.

Eccezionalmente fino alla mensilità di dicembre 1999 compresa, il prezzo della locazione viene ribassato a Lit 11.484.000.-

(undicimilionquattrocentottantaquattromila)+IVA annue da pagarsi in rate mensili anticipate di Lit. 957.000+IVA da pagarsi al domicilio del locatore entro il giorno 5 di ogni mese.

3-Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge n. 392/1978.

L'adeguamento sarà valido ed operante senza necessità di richiesta da parte della società locatrice valendo la presente clausola quale richiesta specifica di adeguamento.

4- Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà compiere o far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 10 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, così come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 C.C.

*** DATO OSCURATO ***

L'inadempimento della presente clausola provoca la risoluzione del presente contratto in danno del conduttore.

4 bis - In ogni caso di ritardo nel versamento di quanto dovuto il conduttore sarà tenuto al pagamento, in aggiunta al capitale, degli interessi moratori che si convengono nella misura del doppio dell'interesse legale ora vigente, salva la prova del maggior danno.

5-Il conduttore dichiara che adibirà l'immobile al solo uso di Costruzione infissi in alluminio, legno-alluminio e tutto ciò che riguarda la carpenteria e metallurgia

con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34 - 35 - 37 e seguenti della legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

6-Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali oggetto del presente contratto, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Il conduttore dichiara espressamente di aver preso visione ed esaminato l'immobile e di averlo trovato di suo gradimento, adatto alle sue esigenze di destinazione. Dichiara inoltre che ogni costo per modifiche ed adeguamenti che si rendessero necessari, anche in conformità a quanto previsto dalle norme antinfortunistiche, del rumore, delle emissioni ed ogni altra prescrizione di legge, vengono qui da lui assunte, rimanendo così ad esclusivo carico del conduttore.

In ogni caso il conduttore si fa pieno ed esclusivo carico, in luogo del locatore, di ogni modifica o adeguamento dell'immobile e dei suoi componenti che fosse necessario in base alle vigenti o future norme di legge in materia urbanistico - edilizia, antinfortunistica, antincendio e di sicurezza dell'immobile e degli impianti, nonché di ogni altra normativa che imponga obblighi anche al proprietario dell'edificio.

Di ogni intervento il conduttore presenterà comunque preventivamente la richiesta che dovrà ottenere l'assenso scritto del locatore.

I costi degli eventuali interventi di cui sopra saranno a totale carico del conduttore, nella lettera di concessione del locatore verrà stabilito di comune accordo l'importo da risarcire al conduttore a fine locazione qualora le opere fossero trattenute dal locatore.

In parziale deroga a quanto sopra il locatore si dichiara disposto ad assumersi in proprio i seguenti lavori qualora gli stessi fossero imposti da enti competenti a lui od al conduttore:

Completamento anello antincendio, modifica del tetto esistente.

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, e/o senza le autorizzazioni edilizie necessarie.

Eventuali opere di modifica rispetto alla situazione attuale saranno a totale cura e spese del conduttore il quale avrà l'obbligo del ripristino, se richiesto, a fine locazione.

Restano a carico del conduttore le opere e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari e fognari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, ai pavimenti ed ai rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone le spese dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese per allacciamenti vari, adeguamento alla normativa antincendio vigente ed ogni altra spesa od onere

nerenti a concessioni e permessi vari da rilasciarsi dal Comune, USL, etc, nonché la realizzazione di ogni opera richiesta da qualsiasi norma sanitaria, urbanistica e antinfortunistica prevista per l'esercizio dell'attività svolta dalla conduttrice che si obbliga ad osservare tali norme esonerando la locatrice da ogni responsabilità in proposito.

5bis- Il locatore dichiara che l'immobile ha ottenuto l'agibilità, che i locali qui concessi in locazione saranno dotati di impianto di riscaldamento entro l'inverno 1999-2000 il cui consumo verrà addebitato al conduttore previa lettura del contatore divisionale, il locatore dichiara altresì che l'impianto elettrico viene fornito con certificato di conformità al progetto in base alla legge 46/90 e che esiste l'impianto di messa a terra.

7-Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

8-Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi familiari e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

9-Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10-Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

11-L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

12-L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, questo ultimo consegnerà al locatore una copia di una fidejussione bancaria cauzionale pari a tre mensilità del canone, ai sensi degli artt. 11 e 41 della legge N.392 del 27.7.78, cioè Lit. 3.045.000.-

A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

13-Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti, le spese per il consumo dell'acqua che verranno addebitate previa lettura del contatore divisionale in occasione del pagamento all'Ente.

Gli oneri a carico del conduttore saranno corrisposti direttamente agli enti fornitori od impositori ovvero, se anticipati dal locatore verranno rimborsati dietro semplice richiesta di quest'ultimo.

14-Lo spazio esterno scoperto è escluso dalla presente locazione, il conduttore su tale terreno ha la sola facoltà di transito. Il conduttore è autorizzato a parcheggiare automezzi sullo spazio esterno, comunque i mezzi parcheggiati non potranno in alcun modo impedire il transito a qualsiasi altro automezzo. E' tassativamente vietato adibire lo spazio scoperto a deposito, anche in via temporanea, di qualsiasi materiale o sostanza.

Il locatore si riserva di emanare unilateralmente di propria autorità un apposito regolamento d'uso degli spazi esterni e degli ingressi al complesso immobiliare ed il conduttore si impegna fin d'ora a rispettare e far rispettare tale regolamento.

15-Il conduttore si impegna ad assicurare contro l'incendio e rischi accessori il contenuto del fabbricato in locazione ed a fornire al locatore copia del contratto di assicurazione che conterrà la clausola di rinuncia di rivalsa (ex. art 1916 C.C.) nei riguardi del locatore.

Parimenti il locatore si impegna ad assicurare il fabbricato ed a fornire al conduttore copia del contratto di assicurazione che conterrà la clausola di cui sopra. Il costo annuo di quest'ultimo contratto di assicurazione sarà suddiviso in parti eguali tra locatore e conduttore.

- Valori assicurati dovranno essere adeguati ai valori attuali e reali.
- 6-Il locatore ha la facoltà di eseguire qualsiasi lavoro di miglioramento e ampliamento dei fabbricati locati e confinanti senza alcun consenso del conduttore e senza che quest'ultimo possa pretendere alcuna indennità o riduzione del canone per l'eventuale temporanea diminuzione d'uso dei locali. Nel caso i lavori siano tali da creare prolungate disfunzioni alla normale attività del conduttore, quest'ultimo verrà preventivamente avvisato e lo svolgimento dei lavori stessi sarà pianificato di comune accordo in parziale deroga a quanto sopra. I lavori non potranno impedire completamente l'attività del conduttore per oltre due giorni salvo accordi al momento.
- 7-Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti anche in deroga delle leggi in materia di locazione.
- 8-La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.

Si chiede che la registrazione venga fatta a tassa fissa in quanto trattasi di atti assoggettati ad IVA.

Detto confermato e sottoscritto,

Moimacco, li 11 MAR. 1999

IL LOCATORE

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

Al sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile i sottoscritti dichiarano di aver ben compreso e di approvare specificatamente ed integralmente, in particolare, le clausole di cui ai numeri:

- 1- Durata;
- 4- Limitazioni alla proponibilità di azioni od eccezioni;
- 5- Uso, attività esercitata, divieto di cambiamento dell'uso stabilito, divieto di cessione o di sublocazione;
- 6- Accettazione dei locali
- 11-Clausola risolutiva espressa;
- 12-Cauzione
- 15-Obbligo di stipula di copertura assicurativa;

Firma del locatore

Firma del conduttore

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

REGISTRATO a UDINE il 16 MAR. 1999
 AL N° 4617 SERIE S - PRIVATI N°
 Liquidate Lire 107.000 (Centosettecento)
 di cui: Trascr. L. e In.V.Im. L.



IL CONDUTTORE
 A. M. M. M.



APPENDICE CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge tra le parti:

***** DATO OSCURATO*****

E

***** DATO OSCURATO*****

già parti nel contratto di locazione stipulato in data 11.03.1999 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Udine in data 16.03.1999 al n. 4617 serie 3,

SI CONVIENE E SI STIPULA:

Ai sensi del comma 7 dell'art. 27 della L. 27/07/1978, n. 392, le parti concordano l'inserimento di un nuovo articolo 1 bis avente per oggetto

1 bis "Recesso convenzionale del conduttore": Il conduttore Sig. ^{*** DATO OSCURATO***} potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione".

Fermo restando ogni altra pattuizione presente nel contratto dd 11.03.1999 registrato, nelle variazioni e nelle appendici allegate dd 01.12.2014 e 01.02.2017.

Cividale del Friuli,

***** DATO OSCURATO*****

***** DATO OSCURATO*****

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile i sottoscritti dichiarano di aver ben compreso e di approvare specificatamente ed integralmente, in particolare, la clausola di cui al numero 1 bis: "Recesso convenzionale del conduttore".

***** DATO OSCURATO*****

***** DATO OSCURATO*****

ORIGINALE

APPENDICE CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge tra le parti:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

già parti nel contratto di locazione stipulato in data 11/03/1999 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Udine in data 16/03/1999 al n. 4617 serie 3,

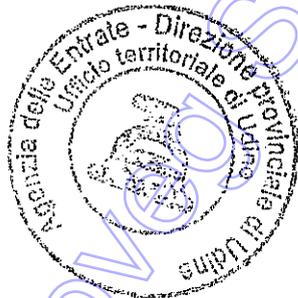
SI CONVIENE E SI STIPULA:

la riduzione del canone mensile di locazione a euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00) più IVA a partire dal 01/02/2017, fermo restando ogni altra pattuizione presente nel sopra citato contratto registrato.

Cividale del Friuli, 01/02/2017

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***



27 GEN. 2017

REGISTRATO a UDINE II
AL N° 493 SERIE 3 - PRIVATI N.A.
Liquidati Euro .. *esente*

*firma su delega del Direttore provinciale
Francesco Paolo Cindolli

IL DIRETTORE R.I.O.
Boris M. 15/02/2017

37

8511

7/10/2022

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il presente contratto è sottoscritto in data odierna tra:

***** DATO OSCURATO *****

“Locatore”

E

***** DATO OSCURATO *****

“Conduttore”

Premesso che

Il locatore è proprietario dell’edificio situato in Cividale del Friuli (UD) in via Udine 94/96, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Cividale del Friuli, come segue: Foglio 15 mappale 1083 sub 4 ad uso industriale/artigianale della superficie di circa 290 mq., così come meglio identificato e contornato in azzurro nella planimetria allegata che, controfirmata, forma parte integrante della presente scrittura (l’ingresso del fabbricato sia pedonale sia carraio si avrà dal passo carraio posto ai nr. civici 94-96. Ogni altro accessorio o pertinenza non specificatamente indicato nel contratto o nell’allegata planimetria si deve considerare escluso dalla locazione. Si stipula il presente contratto di locazione ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione avrà inizio con il giorno 01 ottobre 2022 e avrà la durata di legge. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per la durata di legge se non verrà data disdetta da una delle parti da comunicarsi, a mezzo raccomandata a.r. o pec, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui la disdetta deve avvenire. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente, per qualsiasi motivo, con preavviso minimo di 6 (sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. o via pec.
- 2) Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 5.760,00 (cinquemilasettecentosessanta/00) annui oltre IVA di legge, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 480,00 (quattrocentottanta/00) oltre IVA di Legge mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT 59 V 05484 63740 CC0250415170 entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.
- 3) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge 392/78. L’adeguamento sarà valido ed operante senza necessità di richiesta da parte della società locatrice valendo la presente clausola quale richiesta specifica di adeguamento.
- 4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà compiere o far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, così come pure la mutata destinazione, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore ai sensi dell’art. 1456 c.c. L’inadempimento della presente clausola provoca la risoluzione del presente contratto in danno del conduttore.

Donato M...

[Signature]

- 5) In ogni caso di ritardo del versamento di quanto dovuto, il conduttore sarà tenuto al pagamento in aggiunta al capitale, degli interessi moratori che si convengono nella misura del doppio dell'interesse legale ora vigente, salvo la prova dei maggiori danni subiti. Il conduttore dichiara che adibirà l'immobile al solo uso di deposito con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.
- 6) Ai fini di quanto previsto dalla Legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.
- 7) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Il conduttore dichiara espressamente di aver preso visione ed esaminato l'immobile e di averlo trovato di suo gradimento, adatto alle sue esigenze di destinazione. Dichiara inoltre che ogni costo per modifiche e adeguamenti che si rendessero necessari in relazione all'attività esercitata, anche in conformità a quanto previsto alle norme antinfortunistiche, del rumore, delle emissioni ed ogni altra prescrizione di legge, vengono qui da lui assunte, rimanendo così ad esclusivo carico del conduttore. Relativamente ad ogni intervento, il conduttore presenterà comunque preventivamente la richiesta per ciascuna di esse dovrà ottenere l'assenso scritto da parte del locatore. I costi ed eventuali interventi di cui sopra saranno a totale carico del conduttore; nella lettera di concessione del locatore verrà eventualmente stabilito di comune accordo l'importo da risarcire al conduttore a fine locazione qualora le opere fossero trattenute dal locatore. 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 preventivo consenso scritto del proprietario, e/o senza le autorizzazioni edilizie necessarie sarà ad esclusivo carico del conduttore. Eventuali opere di modifica rispetto alla situazione attuale saranno a totale cura e spese del conduttore il quale avrà l'obbligo del ripristino, se richiesto, a fine locazione. Restano a carico del conduttore le opere e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle delle superfici dei muri, dei soffitti, degli infissi, dei pavimenti e dei rivestimenti. Non provvedendo il conduttore, vi provvederà il locatore trattenendone l'importo depositato in cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato.
- 8) Il conduttore dichiara di essere informato dal locatore che l'immobile oggetto della locazione è situato in una "Zona Artigianale di Completamento" e che pertanto è destinato ad attività artigianali o piccole attività industriali e sono ammesse anche le attività "insalubri di seconda classe" da T.U. delle Leggi Sanitarie 27-7-1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e relativi elenchi. Non sono pertanto ammesse le attività insalubri di prima classe. Vedasi anche D.M. 05-09-1994.
- 9) I locali qui concessi in locazione sono dotati di impianto di riscaldamento, luce e acqua. Il conduttore dichiara sin d'ora che non utilizzerà le utenze di riscaldamento, luce ed acqua in quanto il locale verrà adibito esclusivamente a deposito di materiali edili.
- 10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
- 11) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi soci, dipendenti e collaboratori le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Giustale Neri

Alcanti

Alcanti

- 13) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione.
- 14) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 15) L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni ed accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, quest'ultimo consegnerà al locatore entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto una copia della fidejussione bancaria cauzionale pari a sei mensilità del canone, ai sensi degli artt. 11 e 41 della legge 392/17, pari ad Euro 2.880,00 (duemilaottocentottanta/00).
- 16) Le spese di registrazione del presente atto sono assunte a metà tra le parti, come pure quelle di rinnovo. Le spese di bollo sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione, ai pagamenti annuali e all'eventuale rinnovo, dandone comunicazione al conduttore, il quale si impegna a rimborsare quanto di sua spettanza.
- 17) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali ed adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.L. 196/2003) e Regolamento UE 2016/679.
- 18) Lo spazio esterno scoperto è escluso dalla presente locazione ed il conduttore ha la sola facoltà di transito su tale terreno.
- 19) Il conduttore è autorizzato a parcheggiare automezzi sullo spazio esterno; in ogni caso i mezzi parcheggiati non potranno in alcun modo impedire il transito a qualsiasi altro automezzo. E' tassativamente vietato adibire lo spazio scoperto a deposito, anche in via temporanea, di qualsiasi materiale o sostanza. Il locatore si riserva di emanare unilateralmente di propria autorità un apposito regolamento d'uso degli spazi esterni e degli ingressi al complesso immobiliare ed il conduttore si impegna fin d'ora a rispettare e a far rispettare tale regolamento.
- 20) Il locatore si impegna ad assicurare il fabbricato contro l'incendio ed i rischi accessori ed a fornire al conduttore copia del contratto di assicurazione. Il costo annuo sarà suddiviso in parti uguali tra locatore e conduttore.
- 21) Il conduttore autorizza il locatore ad eseguire lavori di miglioria sul fabbricato locato senza che vi sia diminuzione dell'uso del fabbricato locato. Nel caso i lavori siano tali da creare prolungate disfunzioni all'uso del fabbricato, quest'ultimo verrà preventivamente avvisato e lo svolgimento dei lavori stessi sarà pianificato di comune accordo.
- 22) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti anche in deroga alle leggi in materia di locazione.
- 23) Le parti dichiarano che tutte le clausole e pattuizioni contenute nel presente contratto sono state oggetto di negoziazione e condivisione tra di esse, conseguentemente non necessitano di alcuna espressa sottoscrizione o riconoscimento ai fini di cui agli articoli 1341 e 1342 del codice civile.
- 24) In data odierna, 7 ottobre 2022, il locatore consegna le chiavi dell'immobile e del cancello principale al conduttore che dichiara di averle ricevute.

Letto, approvato e sottoscritto in Cividale del Friuli il 7 ottobre 2022

Il Locatore

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***



ELABORAZIONE PLANIMETRICA

Compilato dal Spagnat Orasio

Iscritto all'alboi Geometri

Prov. Udine

N. 2636

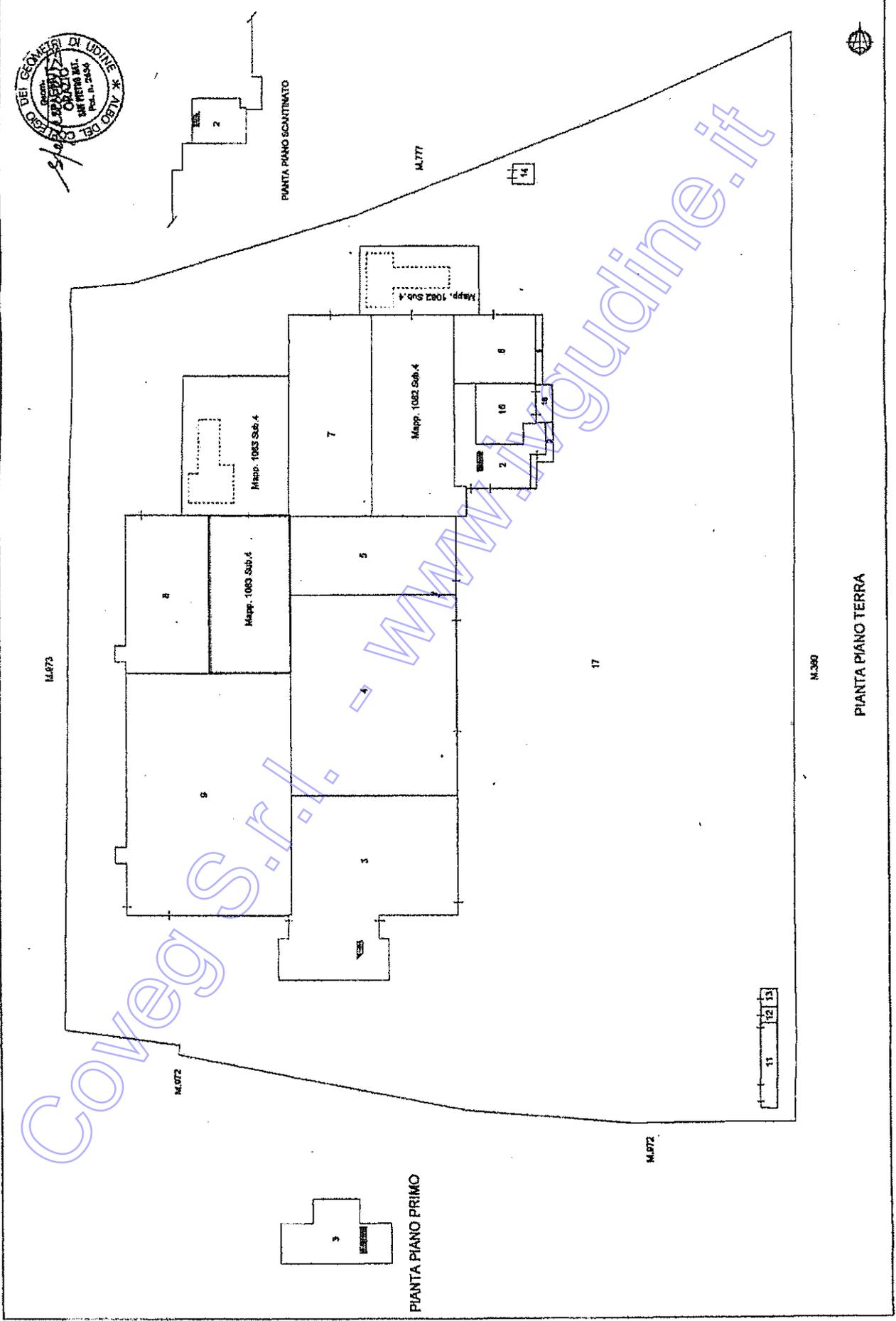
Comune di Civitavecchia Dm. Prati
Dilatazione grafica del subalterno

Sezione: Foglio: 15

Fattispecie: 255

Protocollo n. dal

Tipo Mappala n. 110168 dal 28/09/2017 scala 1 : 500



Coveg S.r.l. - WWW.Coveg.it

31 M. 20792 del 29/11/2017
*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
Con la presente scrittura privata il locatore:

***** DATO OSCURATO *****

adatta al conduttore.

*** DATO OSCURATO ***

parte dell'immobile sito in Cividale del Friuli, Via Udine n. 94-96 Foglio n°15, Mappale n° 255, ricadente in zona omogenea D3H3 (ad uso mista artigianale e commerciale) della superficie di circa mq 840 circa, come indicato e contornato in rosso nell'allegata planimetria che forma parte integrante della presente scrittura (l'ingresso al capannone sia pedonale sia carraio si avrà dal portone carraio posto al numero civico 94-96) Ogni altro accessorio o pertinenza non specificatamente indicato nel contratto o nell'allegata planimetria si deve considerare escluso dalla locazione.

Ai seguenti patti e condizioni:

1-La locazione avrà inizio con il giorno 01/05/2018 e avrà la durata minima di legge e si rinnoverà di sei anni in sei anni salvo disdetta da inviarsi con raccomandata entro 12 mesi dalla scadenza in base a quanto previsto dalla legge n. 392/78 per i locali ad uso diverso dall'abitazione.

Le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di minimo 6 (sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata, decorsi i primi 6 anni, il conduttore ha la facoltà di recedere con preavviso di 3 mesi.

2-Il prezzo della locazione è stabilito in € 22.800,00 (ventiduemilaottocento//00)+IVA annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.900,00 + IVA da pagarsi al domicilio del locatore stesso, entro il giorno 5(cinque) di ogni mese.

✓ Eccezionalmente per i primi 24 mesi viene concesso un canone ridotto pari ad € 1.700,00 (millesettecento//00) + iva mensili;

3-Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge n. 392/1978.

L'adeguamento sarà valido ed operante senza necessità di richiesta da parte della società locatrice valendo la presente clausola quale richiesta specifica di adeguamento.

4- Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà compiere o far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 10 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, così come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 C.C.

L'inadempimento della presente clausola provoca la risoluzione del presente contratto in danno del conduttore.

4 bis - In ogni caso di ritardo nel versamento di quanto dovuto il conduttore sarà tenuto al pagamento, in aggiunta al capitale, degli interessi moratori che si convengono nella misura del doppio dell'interesse legale ora vigente, salva la prova del maggior danno.

5-Il conduttore dichiara che adibirà l'immobile al solo uso di
NEGOZIO MATERIALE EDILIZIO E MAGAZZINO

con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

6- Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali oggetto del presente contratto, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività. Preso atto che le opere di trasformazione ed adattamento dei locali devono ancora essere eseguite, si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui gli verranno consegnati.

Le parti hanno concordato che il locatore provvederà a sue spese alla realizzazione di:

- Spostamento del Portone esistente di larghezza pari a mt 4 dal lato est a quello ovest;
- Demolizione bagni esistenti;
- Realizzazione di n° 1 bagno con fornitura e posa dei sanitari a carico della STONE SUPPLY;
- Asportazione del manto d'asfalto esistente sullo spazio esterno tra la facciata est del fabbricato e il rettilineo carrabile sulla traiettoria del cancello di accesso, parallela al fabbricato (superficie indicativa di ml 17,00 x 14,00 = mq 238);
- Realizzazione di marciapiede esterno in calcestruzzo liscio davanti alla facciata vetrata, larghezza indicativa cm 115/120;
- Realizzazione dei serramenti della facciata prevista tutta vetrata senza aperture scorrevoli, è da escludere per il momento l'onere di eseguire anche una pensilina protettiva sopra alle suddette vetrate;
- Le vetrate dovranno essere realizzate con vetro trasparente per facilitare la vista espositiva;
- Nuova pavimentazione interna in calcestruzzo liscio comprendente anche la zona degli uffici e dello spazio mostra tra i medesimi e il deposito; avrà tagli di contrazione ad interassi di ml 3,00-4,00 circa e definiti con i pavimentisti. Potrebbe essere eseguita anche colorata ma solo se la differenza economica non sarà rilevante;
- Riscaldamento del volume dell'unità espositiva con aerotermini già esistenti o in alternativa con pompa di calore;
- Riscaldamento e condizionamento dei tre uffici con pompe di calore ed impianto di ventilazione meccanica in alternativa all'apertura di finestre a tetto;
- Demolizione della parete centrale divisoria esistente per permettere il collegamento tra uffici e area mostra, Stone supply contribuirà al costo per la quota di € 2.500,
- Tinteggio di tutte le pareti interne della zona mostra sia quelle nuove in cartongesso, quelle in monopanel e le superfici delle volte; Tinteggio solo delle volte della zona deposito;
- Sostituzione dei traslucidi di tutti i lucernai della copertura in corrispondenza all'area mostra con chiusura di alcune porzioni a cavallo delle pareti di compartimentazione tra reparti (ml 1,50 circa per parte) in osservanza alle indicazioni dei Vigili del Fuoco. A tal proposito il Conduttore dichiara già da ora e si impegna a sottoscrivere con specifica dichiarazione quando gli verrà richiesto, che il contenuto all'interno dei locali non supererà mai il limite al di sopra del quale è necessario predisporre pratica di prevenzione incendi.
- Impianto elettrico: dotazione minima di legge sia per illuminazione che forza motrice (cavi e 1 quadro elettrico dimensionati per potenza non inferiore a 12KW);
- UFFICI: esecuzione di solaio areato sottostante il pavimento, esecuzione di pareti verticali e soffitto delimitative da realizzarsi in cartongesso, sono escluse quelle indicate come vetrate che saranno realizzate a cura e spese della Stone Supply, la Sles riconoscerà la somma di € 1.500 quale minor costo del cartongesso delle pareti divisorie (somma che sarà decurtata dal valore che la stone supply deve riconoscere per la demolizione del muro divisorio);
- Spese Tecniche progettuali per l'ottenimento del titolo autorizzativo, Direzione dei Lavori, Sicurezza e quanto necessario fino all'Agibilità con esclusione delle spese tecniche relative all'impianto elettrico e opere strutturali con eventuale collaudo statico, quanto precede solo in relazione alle opere a carico della Sles.

Il conduttore dichiara espressamente di aver preso visione ed esaminato l'immobile e di averlo trovato di suo gradimento, adatto alle sue esigenze di destinazione. Dichiara inoltre che ogni costo per modifiche ed adeguamenti, oltre ai lavori indicati in precedenza, che si rendessero necessari, anche in conformità a quanto previsto dalle norme antinfortunistiche, del rumore, delle emissioni ed ogni altra prescrizione di legge, vengono qui da lui assunte, rimanendo così ad esclusivo carico del conduttore.

In ogni caso il conduttore si fa pieno ed esclusivo carico, in luogo del locatore, di ogni modifica o adeguamento dell'immobile e dei suoi componenti che fosse necessario in base alle vigenti o future norme di legge in materia urbanistico-edilizia, antinfortunistica, antincendio e di sicurezza dell'immobile e degli impianti, nonché di ogni altra normativa che imponga obblighi anche al proprietario dell'edificio.

Di ogni intervento il conduttore presenterà comunque preventivamente la richiesta che dovrà ottenere l'assenso scritto del locatore.

I costi degli eventuali interventi di cui sopra saranno a totale carico del conduttore, nella lettera di concessione del locatore verrà stabilito di comune accordo l'importo da risarcire al conduttore a fine

*** DATO OSCURATO***

locazione qualora le opere fossero trattenute dal locatore.

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, e/o senza le autorizzazioni edilizie necessarie.

Eventuali opere di modifica rispetto alla situazione attuale saranno a totale cura e spese del conduttore il quale avrà l'obbligo del ripristino, se richiesto, a fine locazione.

Restano a carico del conduttore le opere e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari e fognari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, ai pavimenti ed ai rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone le spese dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese per allacciamenti vari, adeguamento alla normativa antincendio vigente ed ogni altra spesa od onere inerenti a concessioni e permessi vari da rilasciarsi dal Comune, USL, etc, nonché la realizzazione di ogni opera richiesta da qualsiasi norma sanitaria, urbanistica e antinfortunistica prevista per l'esercizio dell'attività svolta dalla conduttrice che si obbliga ad osservare tali norme esonerando la locatrice da ogni responsabilità in proposito.

7 - I locali oggetto del presente preliminare saranno dotati di impianto di riscaldamento ed il relativo consumo verrà addebitato al conduttore previa lettura del contatore appositamente installato.

8-Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

9-Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai collaboratori e/o dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

10-Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

11-Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

12-L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

13-L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, questo ultimo consegnerà al locatore una copia di una fideiussione bancaria cauzionale pari a Tre mensilità del canone, ai sensi degli artt. 11 e 41 della legge N.392 del 27.7.78, cioè € 5.700,00 (cinquemilasettecento//00)

A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

14-Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti, le spese per il consumo dell'acqua che verranno addebitate previa lettura del contatore divisionale in occasione del pagamento all'Ente.

Gli oneri a carico del conduttore saranno corrisposti direttamente agli enti fornitori od impositori ovvero, se anticipati dal locatore verranno rimborsati in seguito alla semplice richiesta di quest'ultimo.

15- Lo spazio esterno scoperto è escluso dalla presente locazione, il conduttore su tale terreno ha la sola facoltà di transito. Il conduttore sarà autorizzato a parcheggiare automezzi sullo spazio esterno sul lato destro del portone carrabile, in ogni caso i mezzi parcheggiati non potranno in alcun modo impedire il transito a qualsiasi altro automezzo. E' tassativamente vietato adibire lo spazio scoperto a deposito, anche in via temporanea, di qualsiasi materiale o sostanza.

Fermo restando quanto precede il locatore concede di utilizzare quale spazio espositivo un'area non eccedente i 150 mq lungo il muro del capannone lato est fronteggiante i locali affittati e indicato planimetria; Il locatore si riserva di emanare unilateralmente di propria autorità un apposito regolamento d'uso degli spazi esterni e degli ingressi al complesso immobiliare ed il conduttore si impegna fin d'ora a rispettare e far

rispettare tale regolamento.

16 - La Parte Condottrice dovrà produrre alla Parte Locatrice, entro 15 giorni dall'inizio della locazione, copia di Polizza di Assicurazione con primaria compagnia di Assicurazione, per danni da Incendio e garanzie accessorie che vada a garantire sia la porzione del fabbricato presa in locazione, sia gli enti di proprietà della Parte Condottrice contenuti nei suddetti locali. Tale copertura dovrà garantire per il rischio locativo la porzione di fabbricato presa in locazione ed i relativi impianti di pertinenza per un importo che verrà comunicato dalla Parte Locatrice, inserendo in contratto la precisazione che la porzione di fabbricato assicurata ed i relativi impianti di pertinenza sono di proprietà della SLES Srl; la Parte Condottrice dovrà altresì produrre alla Parte Locatrice copia di Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e/o dipendenti per danni cagionati a terzi durante lo svolgimento della propria attività, con massimale di almeno € 1.500.000,00, polizza che dovrà essere estesa alla SLES Srl quale assicurato aggiunto per la Responsabilità Civile per la Proprietà dei fabbricati e relativi impianti di pertinenza.

Entrambe le Polizze dovranno 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 Parte Locatrice. La Parte Condottrice si impegna a mantenere validi ed efficaci i suddetti contratti assicurativi per tutta la durata del contratto di locazione. Alla scadenza di ogni annualità, la parte Condottrice si impegna a consegnare alla parte Locatrice la quietanza di rinnovo dei suddetti contratti e, nel caso di sostituzione degli stessi, copia integrale dei nuovi contratti assicurativi sottoscritti.

Quanto sopra non esime comunque la Parte Condottrice dalle proprie responsabilità a norma di legge.

17 - Il locatore ha la facoltà di eseguire qualsiasi lavoro di miglioria e ampliamento dei fabbricati locati e confinanti senza alcun consenso del conduttore e senza che quest'ultimo possa pretendere alcuna indennità o riduzione del canone per l'eventuale temporanea diminuzione d'uso dei locali. Nel caso i lavori siano tali da creare prolungate disfunzioni alla normale attività del conduttore, quest'ultimo verrà preventivamente avvisato e lo svolgimento dei lavori stessi sarà pianificato di comune accordo in parziale deroga a quanto sopra.

18-Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti anche in deroga delle leggi in materia di locazione.

19- La parte locatrice intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art 10 n. 8 DPR 633/72 così come modificato dal DL n. 223/2006 convertito della Legge n. 248/2006.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.

Letto confermato e sottoscritto,

Moimacco, li 20/11/2017

IL LOCATORE

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile i sottoscritti dichiarano di aver ben compreso e di approvare specificatamente ed integralmente, in particolare, le clausole di cui ai numeri:

- 1-Durata;
 - 4- Limitazioni alla proponibilità di azioni od eccezioni;
 - 5- Uso, attività esercitata, divieto di cambiamento dell'uso stabilito, divieto di cessione o di sublocazione;
 - 6- Accettazione dei locali;
 - 12-Clausola risolutiva espressa;
 - 13-Cauzione
 - 16-Obbligo di stipula di copertura assicurativa;
- Firma del locatore

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

Mapp. n° 255

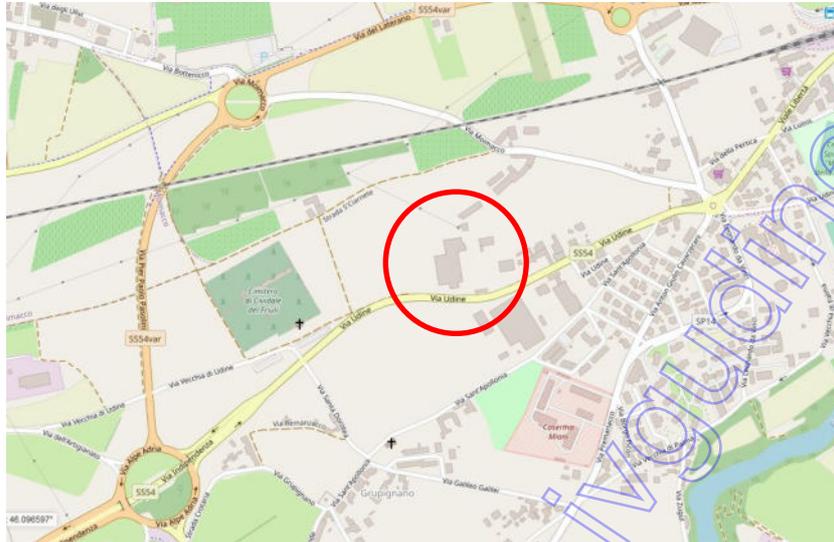


1700
m 220

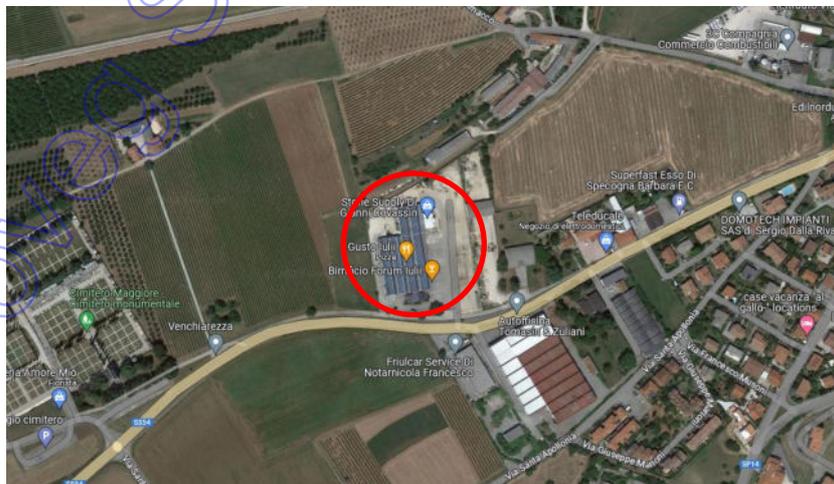
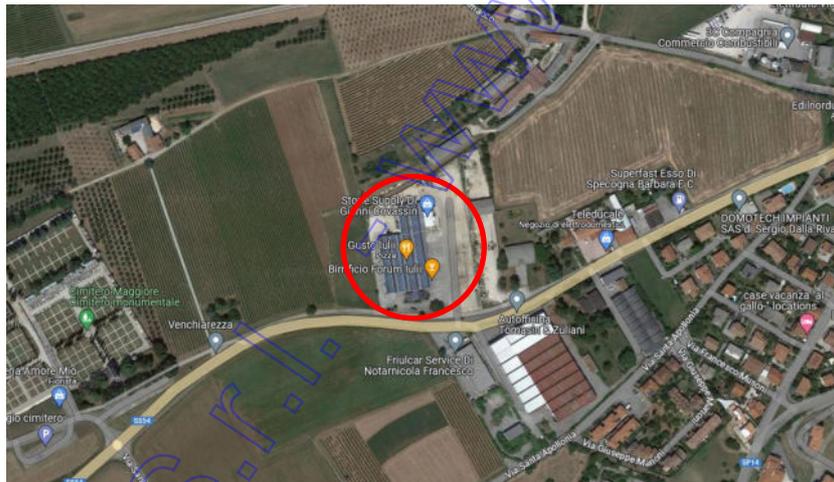
AREA DESTINATA A VIABILITA' INTERNA DEL COMPARTO

COVENS.it
www.covens.it

DOC. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Particolare stradale



Particolari inserimento corografico



Particolare sovrapposizione alla mappa catastale non in scala



Particolare mappa catastale non in scala

**PUNTO A
MAGAZZINO**



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna, parcheggi



Prospetto est sub. 5



Particolare interni zona magazzino



Particolare wc

Coveg S.r.l. - www.coveg.it

**PUNTO B
MAGAZZINO**



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Prospetto nord est sub. 6



Prospetto nord est sub. 6 e limitrofi sub 7 e pc. 1082 sub. 4



Particolare interni zona magazzino



Particolare zona wc



Particolare interni

Coveg S.r.l. - www.coveg.it

**PUNTO C
MAGAZZINO**



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Prospetto nord sub. 7 e limitrofi sub. 6 e pc 1082 sub. 4



Prospetto ovest sub. 7 e prospetto nord limitrofi sub. 8 e pc 1083 sub. 4



Particolare interni magazzino



Particolare interni magazzino



Particolare interni magazzino



Particolare wc



Particolare interni magazzino

**PUNTO D
MAGAZZINO**



Area esterna, viabilità interna



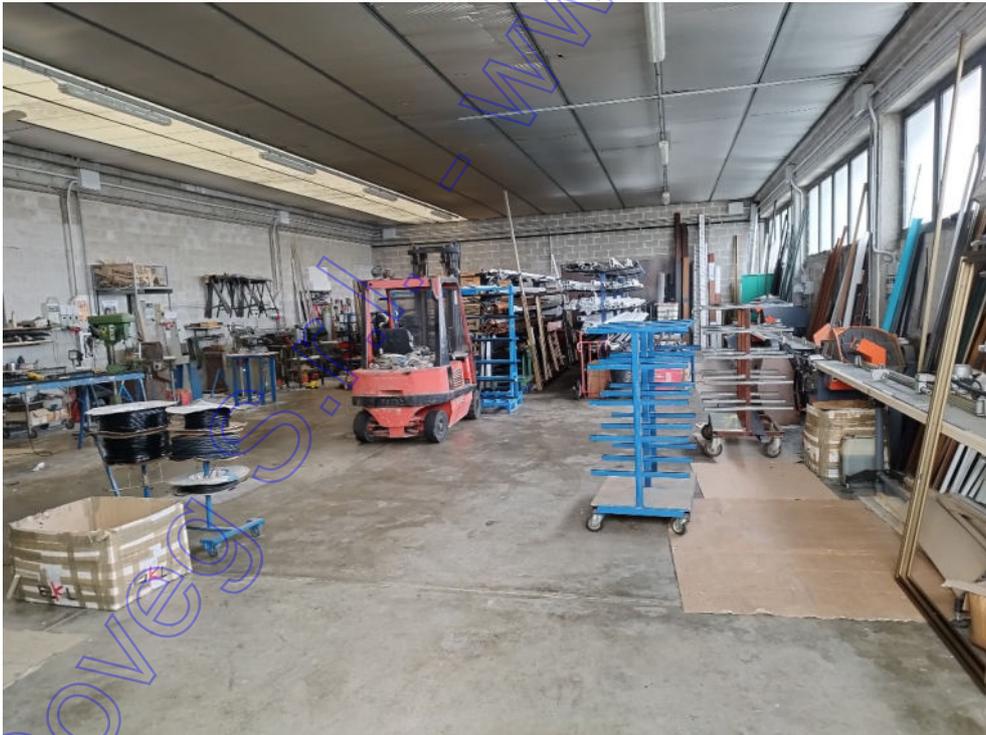
Area esterna, parcheggi



Prospetto nord sub. 8 e limitrofa pc. 1083 sub. 4



Prospetto ovest sub. 8



Particolare interni magazzino



Particolare ufficio con struttura amovibile



Particolare interni wc

**PUNTO E
CABINE ENEL**



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Prospetti cabine elettriche subb. 11, 12 e 13



Prospetto cabina elettrica sub. 14

PUNTO F
IMPIANTO FOTOVOLTAICO



Area esterna con vista impianto fotovoltaico



Prospetto ovest con vista impianto fotovoltaico



Prospetto ovest con vista impianto fotovoltaico



Prospetto sud con vista impianto fotovoltaico



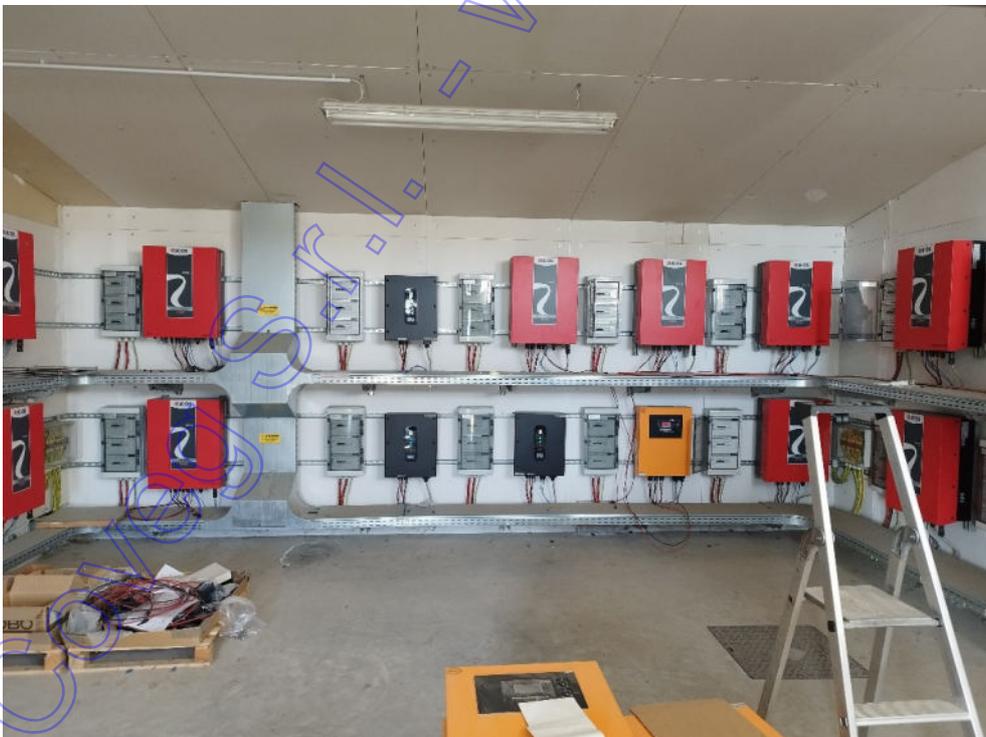
Prospetto ovest con vista impianto fotovoltaico



Foto aerea



Particolare interni sala inverter



Particolare interni sala inverter



Particolare interni sala inverter

**PUNTO G
ESPOSIZIONE**



Area esterna, viabilità interna



Area esterna, parcheggi



Prospetto nord sub. 19



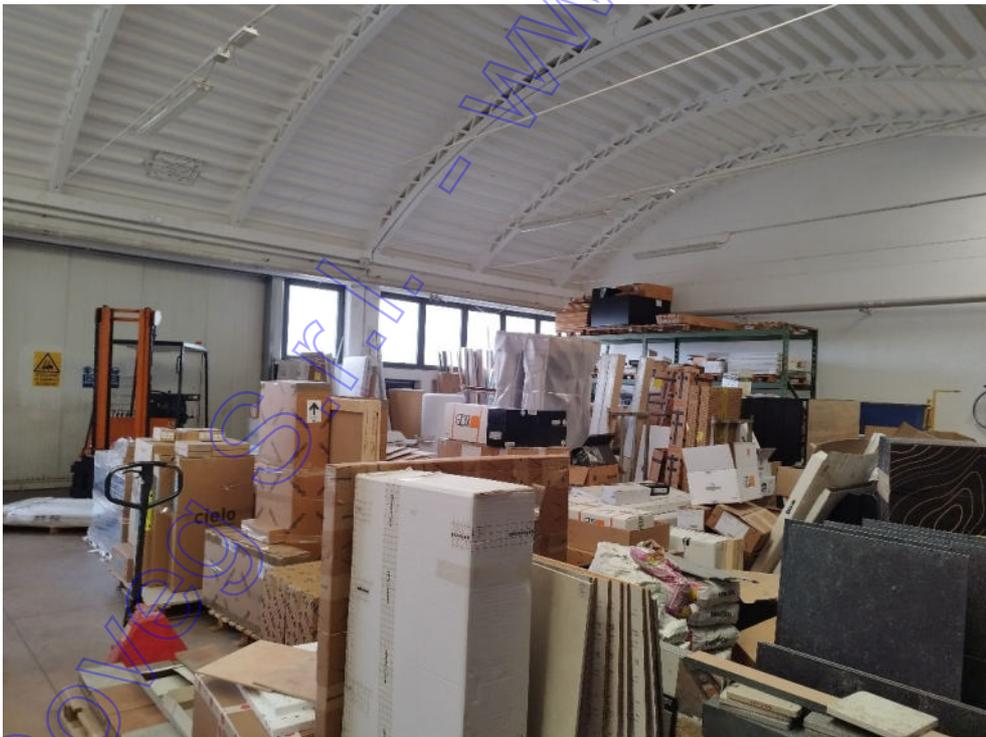
Prospetto ovest sub. 19 e limitrofo sub. 21



Particolare zona mostra



Particolare zona mostra con uffici



Particolare zona magazzino



Particolare zona magazzino



Particolare riscaldamento con aerotermini



Particolare caldaia a pellets (non in funzione)

Coveg S.r.l. - www.coveg.it

**PUNTO H
MAGAZZINO**



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Prospetto est sub. 20 e limitrofo sub. 5



Particolare interni



Particolare interni



Particolare interni



Particolare interni

Coveg S.r.l. - www.covegline.it

PUNTO I
BIRRIFICIO ARTIGIANALE



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Prospetto est sub. 21



Prospetto ovest sub. 21



Particolare interni sala eventi



Particolare interni sala eventi



Particolare interni produzione



Particolare interni magazzino



Particolare interni locale controllo produzione



Particolare interni magazzino Piano Primo

**PUNTO J
MAGAZZINO**



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Prospetto nord pc. 1082 sub. 4 e limitrofi subb. 6 e 7 della pc. 255



Prospetto nord pc. 1082 sub. 4 e limitrofi subb. 6 e 7 della pc. 255



Particolare esterni lato est



Particolare esterni lato nord



Particolare interni magazzino



Particolare interni magazzino

**PUNTO K
MAGAZZINO**



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



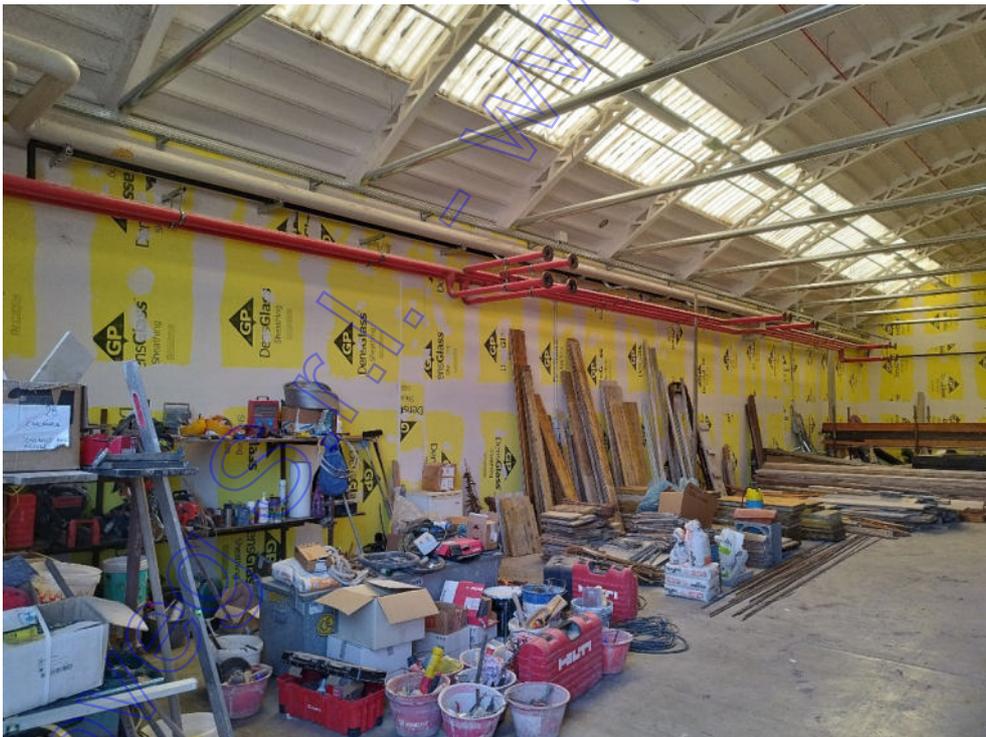
Prospetto nord pc. 1083 sub. 4 e limitrofi subb. 7 e 8 della pc. 255



Prospetto nord pc. 1083 sub. 4 e limitrofo sub. 8 della pc. 255



Particolare interni magazzino



Particolare interni magazzino



Particolare interni magazzino con vista ripostiglio



Particolare interni magazzino con vista ripostiglio

CONVENZIONE N° F04L236643107 PER IL RICONOSCIMENTO DELLE TARIFFE INCENTIVANTI ALL'ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA DA CONVERSIONE FOTOVOLTAICA DELLA FONTE SOLARE

ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. 387/03 e del D.M. 5 maggio 2011

Con la presente Convenzione

tra

il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. (di seguito GSE), con sede in Roma, viale Maresciallo Pilsudski n. 92, capitale sociale di € 26.000.000, interamente versato, iscritto al n. 97487/99 del Registro Imprese di Roma, codice fiscale e Partita I.V.A. 05754381001, nella persona dell'Ing. Gerardo Montanino in qualità di Direttore pro tempore della Divisione Operativa, giusta procura rilasciata dall'Amministratore Delegato in data 14 luglio 2009 rep.90883

e

***** DATO OSCURATO*****

nel seguito, singolarmente o congiuntamente, anche denominati "la Parte" o "le Parti",

premesse che

- la domanda di ammissione alla tariffa incentivante, identificata dal numero 681079, è pervenuta al GSE in data 28/12/2011, per l'impianto fotovoltaico, denominato ***** DATO OSCURATO*****, di potenza nominale pari a 427,68 kW, entrato in esercizio il 14/12/2011 ubicato in VIA UDINE n. 94/96, Comune di CIVIDALE DEL FRIULI (UD), al quale è riconosciuta la tariffa incentivante per impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici;
- il richiedente è il Soggetto Responsabile dell'impianto, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. s) del D.M. 5 maggio 2011;
- la data di entrata in esercizio dell'impianto è la prima data utile a decorrere dalla quale risultano verificate tutte le condizioni, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.M. 5 maggio 2011;
- per l'impianto oggetto della domanda di ammissione alle tariffe incentivanti sono rispettate le condizioni di non cumulabilità degli incentivi di cui all'art. 5 del D.M. 5 maggio 2011;
- l'impianto è escluso dai benefici di cui all'art. 2, comma 1, lett. o) del D.lgs. 387/03, all'art. 9, comma 1 del D.lgs. 79/99 e del D.lgs. 164/00;
- l'impianto non ha beneficiato delle detrazioni previste dall'art. 1, comma 349, legge n. 296/2006, per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ivi incluse le proroghe e modificazioni della medesima detrazione;
- per l'impianto in oggetto il GSE ha inviato al Soggetto Responsabile la comunicazione di ammissione alla tariffa incentivante specificando, altresì, il valore della tariffa riconosciuta e la decorrenza dell'incentivazione, anche ai sensi di quanto previsto all'art. 10, comma 1 del D.M. 5 maggio 2011;
- il Soggetto Responsabile ha richiesto il riconoscimento del premio di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d) del D.M. 5 maggio 2011;
- il GSE si riserva di effettuare, successivamente alla stipula della presente Convenzione, una ulteriore verifica della documentazione fornita il cui esito, qualora negativo, determina il recupero degli importi già erogati a fronte della richiesta di riconoscimento del premio di cui al precedente alinea a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto;
- al fine di disciplinare e agevolare le attività dei Soggetti Responsabili in relazione all'attuazione della Convenzione, il GSE pubblica, curandone l'aggiornamento, sul proprio sito internet (www.gse.it) le Disposizioni Tecniche di Funzionamento (di seguito DTF). In particolare le DTF disciplinano le modalità tecnico-operative: a) di comunicazione dei dati inerenti agli impianti; b) di comunicazione e aggiornamento dei dati commerciali propedeutici alla fatturazione e al pagamento; c) di aggiornamento delle coordinate bancarie,

si stipula quanto segue.

Articolo 1
Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto il riconoscimento al Soggetto Responsabile da parte del GSE della tariffa incentivante, relativa all'energia elettrica prodotta mediante conversione fotovoltaica da fonte solare dall'impianto di cui in premessa, incentivata ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 387/03, del D.M. del 5 maggio 2011.

Articolo 2
Valore dell'incentivazione

La tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto della presente Convenzione, è pari a 0,2710 Euro/kWh, valore riconosciuto dal GSE e reso noto al Soggetto Responsabile con la comunicazione di ammissione alla tariffa

incentivante.

Il valore della tariffa incentivante già riconosciuto sarà ridefinito qualora ricorrano le condizioni di cui all'articolo 12, comma 5 del D.M. 5 maggio 2011 per effetto del quale più impianti fotovoltaici realizzati dal medesimo soggetto responsabile o riconducibili a un unico soggetto responsabile e localizzati nella medesima particella catastale o su particelle catastali contigue si intendono come unico impianto di potenza cumulativa pari alla somma dei singoli impianti.

Eventuali modifiche, sullo stesso sito, della configurazione dell'impianto non possono comportare, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del DM 5 maggio 2011, un incremento della tariffa incentivante.

Articolo 3 **Obblighi del Soggetto Responsabile**

Il Soggetto Responsabile è tenuto a registrarsi sul portale informatico predisposto dal GSE e si impegna a utilizzare le apposite applicazioni e procedure informatiche all'uopo predisposte.

Il Soggetto Responsabile è tenuto al rispetto degli obblighi posti a suo carico dalla normativa vigente in materia di connessione, accesso alla rete e misura dell'energia elettrica immessa nelle reti con obbligo di connessione di terzi, ivi inclusi gli obblighi derivanti dal Codice di trasmissione, dispacciamento, sviluppo e sicurezza della rete pubblicato da Terna ai sensi dell'art. 1, comma 4, del DPCM 11 maggio 2004.

Il Soggetto Responsabile deve consentire al GSE l'acquisizione in tempo reale, tramite i sistemi di rilevazione e registrazione della fonte primaria nella sua titolarità, ove presenti, dei dati necessari al miglioramento della prevedibilità delle immissioni dell'energia elettrica, ai sensi dell'art. 5 della delibera AEEG ARG/elt 4/10 ovvero consentire l'accesso all'impianto per l'installazione degli apparati e per l'implementazione dei sistemi funzionali all'acquisizione via satellite dei dati di potenza, energia e fonte primaria.

Per impianti di potenza superiore a 200 kW, il Soggetto Responsabile è tenuto a comunicare e mantenere aggiornate le informazioni richieste dal GSE, funzionali all'analisi preliminare necessaria per l'eventuale e successiva acquisizione dei dati di potenza, energia e fonte primaria tramite il portale informatico, ai sensi dell'art. 5, lett. a) e b) della delibera AEEG ARG/elt 4/10.

Il Soggetto Responsabile si impegna a procurare a propria cura e spese e a consegnare al GSE, su semplice richiesta e nel rispetto delle scadenze fissate, ogni documentazione relativa all'impianto fotovoltaico di cui alla presente Convenzione, alle sue caratteristiche di funzionamento ed alle operazioni di manutenzione e verifica effettuate. In particolare il Soggetto Responsabile comunica al GSE i numeri di matricola dei pannelli e/o convertitori della corrente continua in corrente alternata che compongono l'impianto con altri di pari potenza, a causa di danni o avarie non riparabili ed ogni altra modifica relativa all'impianto che potrebbe comportare una variazione nel riconoscimento della tariffa incentivante, dell'eventuale maggiorazione o premio, ivi incluse manutenzioni straordinarie, dismissioni o furti.

Il Soggetto Responsabile si impegna a fornire, tramite portale informatico, tempestiva comunicazione al GSE in merito a qualsiasi variazione relativa all'impianto, alla connessione alla rete, alle apparecchiature di misura e a qualsiasi ulteriore elemento necessario alla corretta determinazione degli incentivi di cui all'art. 4 della presente Convenzione.

Ferme restando le specifiche modalità previste dall'art. 5 della presente Convenzione, il Soggetto Responsabile si impegna a comunicare al GSE attraverso il portale informatico, secondo le modalità indicate nelle DTF, eventuali variazioni delle coordinate bancarie per il pagamento delle tariffe incentivanti. Tale variazione sarà resa operativa dal secondo mese successivo al mese di ricevimento della comunicazione da parte del GSE.

Il Soggetto Responsabile si impegna a trasmettere al GSE, secondo le modalità da questi indicate, tutte le informazioni utili ai fini del monitoraggio tecnologico di cui all'art. 23, comma 1 del D.M. 5 maggio 2011, secondo le modalità indicate dal GSE.

Il Soggetto Responsabile si impegna a non richiedere la detrazione prevista ai sensi dell'art. 1, comma 349, legge n. 296/2006, per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ivi incluse le proroghe e modificazioni della medesima detrazione.

Per tutti gli impianti con potenza nominale superiore a 20 kW, il Soggetto Responsabile è tenuto a trasmettere al GSE, secondo modalità da questi definite, entro il mese di aprile di ogni anno, con riferimento all'anno solare precedente, copia della dichiarazione di consumo dell'energia elettrica presentata all'Ufficio delle Dogane competente territorialmente.

Contestualmente all'invio della prima dichiarazione annuale di consumo il Soggetto Responsabile invia al GSE la copia del verbale di sopralluogo per attivazione primo impianto redatto dall'Agenzia delle Dogane.

Il Soggetto Responsabile è tenuto a rispettare la normativa antimafia in conformità a quanto previsto dal D.lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

Articolo 4 **Modalità di erogazione delle tariffe incentivanti**

Con riferimento alla misura dell'energia elettrica ammessa alle tariffe incentivanti, il responsabile del servizio di raccolta, rilevazione e registrazione della misura dell'energia prodotta, di cui alla delibera AEEG n. 88/07 e successive modifiche e integrazioni, comunica al GSE le misure dell'energia da incentivare.

A seguito dell'attivazione della Convenzione, il GSE determina e assicura l'erogazione della tariffa spettante entro 120 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di ammissione all'incentivo, al netto dei tempi imputabili al Soggetto Responsabile, ai sensi di quanto previsto dall'art. 10 comma 3 del D.M. del 5 maggio 2011.

La periodicità dei pagamenti al Soggetto Responsabile è definita come di seguito:

- per impianti di potenza non superiore a 20 kW, il pagamento delle tariffe incentivanti e dell'eventuale maggiorazione o premio, viene effettuato bimestralmente con valuta l'ultimo giorno del bimestre successivo a quello di riferimento al superamento della soglia di pagamento riportata nelle DTF;
- per impianti di potenza superiore a 20 kW, il pagamento delle tariffe incentivanti e dell'eventuale maggiorazione o premio, viene effettuato mensilmente con valuta l'ultimo giorno del secondo mese successivo a quello di riferimento al superamento della soglia di pagamento riportata nelle DTF.

Nel caso in cui la *Data di Pagamento* ricada in un giorno festivo, il pagamento è disposto con valuta il giorno lavorativo immediatamente successivo.

Articolo 5 **Misura dell'energia**

Con riferimento agli impianti fotovoltaici con potenza nominale fino a 20 kW, la misura dell'energia elettrica prodotta viene trasmessa con cadenza mensile al GSE dai gestori di rete.

Con riferimento agli impianti fotovoltaici con potenza nominale superiore a 20 kW, la misura dell'energia elettrica prodotta viene trasmessa con cadenza mensile al GSE dai gestori di rete o, in alternativa, dai Soggetti Responsabili che ne abbiano fatto esplicita richiesta. Per tale categoria di impianti, a valle dell'aggiornamento normativo previsto all'articolo 20, comma 1, lettera b) del D.M. 5 maggio 2011, la misura dell'energia elettrica prodotta verrà trasmessa con cadenza mensile al GSE esclusivamente dai gestori di rete.

Nel caso in cui i gestori di rete tardino nel comunicare le misure, il GSE provvede ad erogare, fatte salve le verifiche di competenza, corrispettivi a titolo di acconto, calcolati in base alla producibilità presunta. I dovuti conguagli vengono emessi a seguito della comunicazione da parte dei gestori di rete della produzione mensile effettiva.

Articolo 6 **Cessione dei crediti**

Il GSE adempierà alla propria obbligazione di pagamento dei crediti a favore del cessionario subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni:

- (a) che la cessione dei crediti abbia ad oggetto la totalità dei crediti residui vantati dal cedente nei confronti del GSE;
- (b) che i crediti vengano ceduti ad un unico cessionario;
- (c) che l'atto di cessione dei crediti:
 - i. sia stipulato in data non antecedente alla sottoscrizione della presente convenzione;
 - ii. sia redatto completando esclusivamente gli appositi campi del modello standard pubblicato sul sito internet del GSE (www.gse.it), il cui contenuto, per il resto, non potrà essere modificato in alcuna sua parte;
 - iii. abbia la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, ai sensi dell'art. 69 del R.D. n. 2440 del 1923 e venga notificato al GSE a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
 - iv. riporti in allegato la presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale dell'accordo di cessione;
- (d) che la cessione dei crediti sia espressamente accettata dal GSE mediante lettera raccomandata o mediante Posta Elettronica inviata al cedente ed al cessionario.

L'accettazione della cessione dei crediti non pregiudica la facoltà del GSE di opporre al cessionario la compensazione che avrebbe potuto opporre al cedente.

La cessione dei crediti è efficace solo a seguito di una esplicita accettazione da parte di GSE

L'eventuale retrocessione dell'intero credito residuo all'originario cedente dovrà:

- (a.1) avvenire nella stessa forma con la quale è stato stipulato l'atto di cessione dei crediti, ovvero:
 - i. con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio;
 - ii. utilizzando esclusivamente il modello standard pubblicato sul sito internet del GSE (www.gse.it), il cui contenuto non potrà essere modificato in alcuna sua parte;
- (b.1) essere sottoscritta da entrambe le parti;
- (c.1) essere notificata al GSE mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento contenente anche l'indicazione delle coordinate del nuovo conto corrente bancario sul quale effettuare i pagamenti dei crediti;
- (d.1) essere espressamente accettata dal GSE mediante lettera raccomandata inviata ad entrambe le parti o mediante Posta Elettronica

L'accettazione della retrocessione dei crediti residui non pregiudica la facoltà del GSE di opporre al cessionario la compensazione che avrebbe potuto opporre al cedente.

Il GSE provvederà a pagare i crediti residui al titolare originario del credito a decorrere dal secondo mese successivo alla accettazione

della retrocessione dei crediti. Nessuna responsabilità potrà essere ascritta al GSE nei confronti dell'originario cedente e del cessionario nel caso di mancata, errata e/o ritardata notifica dell'atto di retrocessione dei crediti.

Le disposizioni di cui ai precedenti capoversi del presente articolo trovano applicazione anche in ipotesi di successiva cessione operata dal cessionario dei crediti a beneficio di terzi.

Le condizioni di cui al primo capoverso, ad eccezione di quanto previsto alla lettera (c), punto ii., e al terzo capoverso, ad eccezione di quanto previsto alla lettera (a.1), punto ii., del presente articolo, trovano applicazione anche in ipotesi di:

1. conferimento a terzi del mandato all'incasso (revocabile/irrevocabile) dei crediti;

Le parti concordano, infine, che i crediti derivanti dalla presente convenzione non potranno essere oggetto di costituzione in pegno a favore di terzi.

Articolo 7 ***Cessione dell'impianto fotovoltaico***

Nei termini previsti dall'art. 10, comma 4 del D.M. 5 maggio 2011, il Soggetto Responsabile è tenuto a comunicare al GSE, tramite portale informatico, la cessione dell'impianto ovvero dell'edificio o dell'unità immobiliare su cui è installato. La mancata comunicazione tramite il portale informatico non permette di trasferire la titolarità della presente Convenzione e l'erogazione dell'incentivo al nuovo Soggetto Responsabile cessionario.

Articolo 8 ***Responsabilità***

Nessuna responsabilità potrà essere ascritta al GSE per danni di qualsiasi natura derivanti dalla mancata, errata e/o ritardata comunicazione delle misure, di cui all'art. 5 della presente Convenzione, da parte del Soggetto Responsabile qualora questi sia responsabile della rilevazione, registrazione e comunicazione delle misure al GSE, nonché dalla mancata, errata e/o ritardata comunicazione da parte del gestore di rete della misura dell'energia prodotta effettivamente.

Nessuna responsabilità, altresì, potrà essere ascritta al GSE per danni di qualsiasi natura derivanti da:

- (a) mancata, errata e/o ritardata comunicazione delle coordinate bancarie, di cui all'art. 3 della presente Convenzione, da parte del Soggetto Responsabile;
- (b) mancata, errata e/o ritardata comunicazione di sopravvenute modifiche alle medesime coordinate bancarie da parte del Soggetto Responsabile.



CONVENZIONE PER IL RITIRO DELL'ENERGIA ELETTRICA DI CUI ALL'ARTICOLO 13, COMMI 3 E 4, DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 387/03 E ALL'ARTICOLO 1, COMMA 41 DELLA LEGGE N. 239/04

NUMERO ISTANZA: RID040836

Con la presente Convenzione

il Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A. (di seguito “**GSE**”), con sede in Viale M.Ilo Pilsudski, 92, 00197 Roma, capitale sociale di € 26.000.000, interamente versato, iscritta al n. 97487/99 del Registro delle Imprese di Roma, CF e Partita IVA 05754381001, nella persona dell' Ing. Gerardo Montanino, in qualità di Direttore pro tempore della Divisione Operativa del GSE, giusta procura rilasciata dall'Amministratore Delegato in data 14 luglio 2009 rep.90883

e

*** DATO OSCURATO***

in seguito denominata per brevità “**Produttore**”;
nel seguito, singolarmente o congiuntamente, anche denominati la Parte o le Parti,

premessi che

- il decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (di seguito d.lgs 387/03), all'articolo 13, commi 3 e 4, prevede che l'Autorità per l'energia elettrica e il gas (di seguito AEEG) determina le modalità per il ritiro dell'energia elettrica, con riferimento a condizioni economiche di mercato;
- la legge 23 agosto 2004, n. 239 (di seguito l. 239/04) all'articolo 1, comma 41, prevede che l'AEEG determina le modalità per il ritiro dell'energia elettrica, facendo riferimento a condizioni economiche di mercato;
- l'AEEG, con propria delibera n. 280/07, ha definito le modalità e le condizioni tecnico-economiche per il ritiro dell'energia elettrica di cui all'articolo 13, commi 3 e 4 del D.Lgs 387/03 e all'articolo 1, comma 41 della l. 239/04;
- la delibera AEEG n. 280/07 assegna al GSE il ruolo di intermediazione commerciale tra i Produttori e il sistema elettrico, sia per la compravendita dell'energia di cui al precedente punto, sia per la gestione dei relativi servizi di trasporto e di dispacciamento in immissione;
- l'articolo 3, comma 2, dell'Allegato A alla delibera AEEG n. 280/07 prevede che il GSE stipuli con il Produttore una Convenzione per la regolazione economica del ritiro dell'energia elettrica, ivi incluse le tempistiche di pagamento, sulla base delle disposizioni di cui alla medesima delibera;
- l'articolo 3, comma 3 della delibera AEEG n. 280/07 specifica che la Convenzione per la regolazione economica del ritiro dell'energia elettrica sostituisca ogni altro adempimento relativo alla cessione commerciale dell'energia elettrica immessa e all'accesso ai servizi di dispacciamento e di trasporto in immissione;
- l'articolo 3, comma 6, della delibera AEEG n. 280/07 prevede che il GSE predisponga un apposito portale informatico per lo scambio di informazioni tra Produttori e GSE;
- il Produttore esercisce l'impianto Fotovoltaico alimentato da Solare denominato Impianto SLES, ubicato nel Comune di CIVIDALE DEL FRIULI (UD), di potenza installata pari a 427,68 kW e a kVA, e che tale impianto si configura come non programmabile ai sensi della delibera AEEG n. 111/06;
- il Produttore ha presentato istanza al GSE per il ritiro dell'energia elettrica di cui all'articolo 13, commi 3 e 4 del D.Lgs 387/03 e dell'articolo 1, comma 41 della l.239/04, ai sensi della delibera AEEG n. 280/07;
- l'impianto è soggetto al regime giuridico di cui all'articolo 13, commi 3 e 4 del D.Lgs 387/03 e/o all'articolo 1, comma 41 della l. 239/04, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegata all'istanza;
- il punto 5 della delibera AEEG ARG/elt 4/10 prevede che i produttori aventi la titolarità o la disponibilità delle unità di produzione non rilevanti alimentate da fonti rinnovabili non programmabili, come opportunamente individuate dal GSE, siano tenuti a consentire al GSE l'acquisizione, direttamente dai sistemi di rilevazione e registrazione della fonte primaria nella titolarità del produttore, ove presenti, dei dati necessari al miglioramento della prevedibilità delle immissioni dell'energia elettrica e consentire l'accesso sui siti in cui sono localizzate le medesime unità per l'installazione degli apparati e per l'implementazione dei sistemi funzionali all'acquisizione in tempo reale, via satellite, dei dati di potenza, energia e fonte primaria;
- il punto 6 della delibera AEEG ARG/elt 4/10 prevede la possibilità di risolvere le convenzioni sottoscritte dal produttore con il GSE in riferimento alle unità produttive di cui all'articolo 5 della delibera ARG/elt 4/10 in caso di inottemperanza a quanto previsto dalla citata delibera;
- ai fini dello svolgimento dell'attività di determinazione della quantità di energia elettrica producibile da ciascuna unità di produzione eolica a cui sono stati impartiti ordini di dispacciamento da parte di Terna, il GSE provvede ad applicare le

modalità previste dai punti 1, 3 e 4 della deliberazione ARG/elt 5/10;

- al fine di disciplinare e agevolare le attività dei Produttori in relazione all'attuazione della Convenzione stipulata ai sensi della del. AEEG 280/07, il GSE ha pubblicato e mantiene aggiornato sul proprio sito internet (www.gse.it) il documento Disposizioni Tecniche di Funzionamento (di seguito DTF) in cui vengono disciplinati i criteri di remunerazione dell'energia e le modalità per la fatturazione e/o corresponsione dei corrispettivi di cui ai successivi Articoli 4, 5 e 6. In particolare le DTF disciplinano le modalità tecnico-operative: a) di comunicazione dei dati inerenti agli impianti; b) di comunicazione dei dati commerciali, ivi inclusi i dati propedeutici alla fatturazione; c) di fatturazione e pagamento,

convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto la regolazione delle condizioni tecnico-economiche del ritiro, da parte del GSE, su richiesta del Produttore, dell'energia elettrica, di cui all'articolo 13, commi 3 e 4 del D.Lgs 387/03 e all'articolo 1, comma 41 della l. 239/04, prodotta ed immessa in rete dall'impianto di cui in premessa, nonché delle condizioni economiche relative al servizio di trasporto e di dispacciamento in immissione.

Articolo 2 Consegna dell'energia elettrica al GSE

L'energia elettrica oggetto della presente Convenzione è l'intera quantità di energia elettrica immessa in rete, pari all'energia lorda prodotta dall'impianto, al netto dell'energia assorbita dai servizi ausiliari, dall'eventuale officina, dell'energia elettrica autoconsumata, delle perdite di trasformazione e di linea fino al punto di consegna alla rete e dell'eventuale energia ceduta nell'ambito delle convenzioni pluriennali richiamate dall'articolo 13, commi 3 e 4 del decreto legislativo 387/03 e dell'articolo 1, comma 41 della l. 239/04. Tale energia elettrica si considera consegnata al GSE in corrispondenza del punto di connessione con la rete elettrica di competenza del Enel Distribuzione S.p.A., sito nel Comune di CIVIDALE DEL FRIULI (UD) alla tensione nominale di 20kV.

Il Produttore ha il dovere di osservare le norme contenute nel regolamento di esercizio sottoscritto per l'allacciamento dell'impianto alla rete elettrica. In caso di inosservanza di quanto sottoscritto, la responsabilità permane esclusivamente in capo al medesimo Produttore.

Eventuali quantitativi di energia prelevata dalla rete, sono oggetto di separati accordi commerciali non intercorrenti con il GSE e non regolati dalla presente convenzione.

Ai fini della remunerazione, l'energia elettrica immessa in rete ed oggetto della presente Convenzione è incrementata, nel caso di punti di immissione in bassa e media tensione, di un fattore percentuale secondo le stesse modalità previste dall'articolo 12, comma 6, lettera a), dell'Allegato A alla delibera AEEG n. 111/06 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 3 Obblighi dei produttori

Ai sensi dell'articolo 3, comma 6 della delibera AEEG n. 280/07, il Produttore è tenuto a registrarsi sul portale informatico e a utilizzare le apposite applicazioni e procedure informatiche predisposte dal GSE.

La presente Convenzione non esenta il Produttore dal rispetto degli obblighi posti a suo carico dalla normativa vigente in materia di connessione, accesso alla rete e misura dell'energia elettrica immessa nelle reti con obbligo di connessione di terzi, ivi inclusi gli obblighi derivanti dal Codice di trasmissione, dispacciamento, sviluppo e sicurezza della rete pubblicato da Terna ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del DPCM 11 maggio 2004.

Il Produttore si impegna a fornire tempestiva comunicazione, in forma scritta, al GSE, in merito a qualsiasi variazione relativa all'impianto, alla connessione alla rete, alle apparecchiature di misura e a qualsiasi altro elemento necessario alla corretta determinazione della remunerazione dell'energia e della fatturazione e/o corresponsione dei corrispettivi di cui agli Articoli 4, 5 e 6 della presente Convenzione.

Nel caso di impianti di potenza installata superiore a 20 kW, il Produttore trasmette su richiesta del GSE, copia delle dichiarazioni di produzione di energia elettrica presentata all'Ufficio Tecnico di Finanza, riferite ad uno o più anni di produzione.

Il Produttore è altresì tenuto a comunicare al GSE, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ogni eventuale modifica e/o aggiornamento delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impianto, nonché ogni eventuale azione di impugnazione del titolo autorizzativo e ogni provvedimento, adottato dalle competenti Autorità, che incida sulla disponibilità e/o sulla funzionalità e/o sulla produttività dell'impianto stesso.

Il produttore è tenuto a comunicare alla controparte a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ogni eventuale variazione dei propri dati anagrafici o del regime fiscale ai fini IVA. La variazione delle coordinate bancarie potrà essere

effettuata dal Produttore richiedendola sul Portale informatico, secondo le modalità indicate nel manuale utente dell'applicazione. Il GSE non potrà essere considerato responsabile in caso di mancate, errate e/o ritardate comunicazioni di cui al precedente comma da parte del Produttore.

Il Produttore è tenuto a rispettare la normativa antimafia, inviando al GSE, ove necessario, la certificazione di cui agli articoli 3 e 10 della l. 575/1965 e successive modificazioni e integrazioni.

Il Produttore è tenuto a trasmettere al GSE entro il 31 marzo di ogni anno, i dati di esercizio a consuntivo dell'anno precedente, relativi alla quantità di energia elettrica autoconsumata nonché ogni altra documentazione necessaria a dimostrare la sussistenza, per l'anno precedente, del titolo di autoproduttore, ai sensi dell'articolo 2, comma 2 del d.lgs. 79/99.

Ai sensi del punto 5, lett. a) e b) della delibera AEEG ARG/elt 4/10, il Produttore titolare o nella cui disponibilità vi è un'unità di produzione non rilevante alimentata da fonte rinnovabile non programmabile, di potenza superiore a 200 kW, è tenuto a consentire l'acquisizione dei dati di potenza, energia e fonte primaria e consentire al GSE l'accesso al sito in cui è localizzata la medesima unità.

Articolo 4

Prezzi di ritiro dell'energia e corrispettivi a copertura dei costi del GSE per l'accesso al regime di ritiro dedicato

I prezzi riconosciuti dal GSE al Produttore, per il ritiro dell'energia oggetto della presente Convenzione, sono definiti dagli articoli 6 e 7 della delibera AEEG n. 280/07 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

I corrispettivi dovuti dal Produttore al GSE a copertura dei costi amministrativi per l'accesso al regime di ritiro dedicato sono definiti all'articolo 4, comma 2, lettera e) della delibera AEEG n. 280/07 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 5

Corrispettivi per il servizio di trasmissione

I corrispettivi per il servizio di trasmissione sono regolati tra il Produttore e il GSE ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera b), della delibera AEEG n. 280/07 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

Articolo 6

Corrispettivi di sbilanciamento relativi a impianti alimentati da fonti programmabili

Per gli impianti alimentati da fonti programmabili i corrispettivi di sbilanciamento sono regolati tra il Produttore e il GSE così come definito dall'articolo 8 della delibera AEEG n. 280/07.

Articolo 7

Misura dell'energia

Il responsabile dell'installazione e della manutenzione delle apparecchiature di misura (di seguito, "responsabile della AdM" e AdM) e il responsabile della rilevazione e della registrazione delle misure (di seguito "responsabile della misura"), sono definiti dalle vigenti disposizioni adottate dall'Autorità in materia di misura dell'energia elettrica.

Il GSE utilizza, ai fini della remunerazione dell'energia di cui all'articolo 4 e della determinazione dei corrispettivi di cui agli Articoli 5 e 6 della presente Convenzione, i dati resi disponibili dal responsabile della misura, così come previsto all'articolo 13, commi 1 e 2, della delibera AEEG n. 280/07.

In presenza di più impianti caratterizzati da un unico punto di connessione per i quali non sia possibile misurare separatamente le quantità di energia elettrica immessa in rete da ciascun impianto, il Produttore è tenuto, su richiesta del GSE, a rendere disponibili, tramite il portale informatico, le misure relative all'energia prodotta da ogni impianto così come previsto all'articolo 4, comma 3 della delibera AEEG n. 280/07.

In presenza di AdM consultabili in via telematica nella responsabilità del Produttore, il medesimo è tenuto a trasmettere al GSE tutte le informazioni necessarie alla acquisizione per via telematica (c.d. "telelettura") delle misure rilevate dalle AdM.

Articolo 8

Fatturazione e pagamenti

Sono oggetto di "fatturazione attiva da parte del Produttore" la valorizzazione dell'energia elettrica di cui al precedente Articolo 4 ed i corrispettivi per il servizio di trasmissione di cui al precedente Articolo 5, spettanti al produttore ai sensi delle disposizioni dell'Autorità in materia di erogazione dei servizi di trasmissione e di distribuzione dell'energia elettrica. Sono oggetto di "fatturazione attiva da parte del GSE" i corrispettivi a copertura dei costi amministrativi per l'accesso al ritiro dedicato di cui al precedente Articolo 4.

Possono essere oggetto di fatturazione attiva o da parte del GSE o da parte del produttore i corrispettivi di sbilanciamento di cui al precedente Articolo 6.

La periodicità di fatturazione delle partite economiche relative a tutti i corrispettivi succitati è mensile. Qualora le Parti lo ritengano opportuno potranno concordare una soglia minima per poter procedere a fatturazione.

Ai fini della fatturazione dell'energia e dei corrispettivi di cui agli Articoli 4 e 5 della presente convenzione, il GSE, entro il giorno 25 del mese successivo a quello di competenza del ritiro – fatto salvo il caso di mancata comunicazione delle misure di cui all'articolo 13, comma 1 della delibera AEEG n. 280/07, da parte del soggetto responsabile della rilevazione e registrazione delle misure – rende disponibili al Produttore, sul portale informatico, secondo le modalità operative riportate nelle DTF, i dati inerenti alla valorizzazione commerciale delle partite.

Ai fini della fatturazione dei corrispettivi di cui all'Articolo 6, il GSE, entro il giorno 20 del secondo mese successivo a quello di competenza del ritiro – fatto salvo il caso di mancata comunicazione delle misure di cui all'articolo 13, comma 1 della delibera AEEG n. 280/07, da parte del soggetto responsabile della rilevazione e registrazione delle misure – rende disponibili al Produttore, sul portale informatico, secondo le modalità operative riportate nelle DTF, i dati inerenti la valorizzazione commerciale dei corrispettivi di sbilanciamento.

Nei casi sopra richiamati di mancata comunicazione delle misure di cui all'articolo 13, comma 1 della delibera AEEG n. 280/07 il GSE si impegna a inviare un sollecito al soggetto responsabile della rilevazione e registrazione delle misure tenendone informato il Produttore.

Solo a seguito della accettazione delle partite commerciali sopraindicate, operata dal Produttore per mezzo del portale informatico, è possibile avviare il processo di fatturazione. In particolare il GSE pubblica sul portale informatico un progetto di fattura basato sulle partite commerciali accettate dal Produttore. Il Produttore deve completare il suddetto progetto di fattura, inserendo la "data" e il "numero fattura" che vuole assegnare al documento affinché diventi una sua fattura.

La fatturazione dei corrispettivi di cui agli Articoli 4 e 5 deve essere effettuata entro il 10° giorno calendariale del secondo mese successivo a quello di competenza del ritiro, secondo le modalità operative riportate nelle DTF.

La fatturazione dei corrispettivi di cui all'Articolo 6 deve essere effettuata entro il 10° giorno calendariale del terzo mese successivo a quello di competenza del ritiro, secondo le modalità operative riportate nelle DTF.

Le diverse componenti economiche oggetto di fatturazione, anche riferite ad altri impianti per i quali il Produttore ha stipulato analoghe convenzioni ai sensi dell'articolo 13, commi 3 e 4 del D.Lgs n. 387/03 o dell'articolo 1, comma 41 della legge 23 agosto 2004 n. 239, sono comprese in un'unica fattura nel rispetto:

- del calendario di fatturazione previsto nelle DTF;
- della unicità della scadenza temporale delle fatture;
- dell'identificazione dei singoli impianti nella sua titolarità.

Le fatture emesse dalle parti con modalità diverse da quelle precedentemente descritte e dettagliatamente regolate nella DTF, non saranno accettate dalla controparte.

Il termine di scadenza delle fatture ("Data di pagamento") emesse dalle parti relativamente ai corrispettivi di cui agli Articoli 4 e 5 è fissato al 20° giorno lavorativo del secondo mese successivo a quello di competenza e comunque non oltre l'ultimo giorno lavorativo del medesimo mese (calendario dei giorni lavorativi sulla piazza di Roma). Tale termine, è subordinato all'emissione delle fatture entro il 10° giorno calendariale del secondo mese successivo a quello di competenza; diversamente la scadenza sarà posticipata al 20° giorno lavorativo del mese successivo rispetto alla data di invio delle fatture e comunque non oltre l'ultimo giorno lavorativo del medesimo mese (calendario dei giorni lavorativi sulla piazza di Roma).

Il termine di scadenza delle fatture ("Data di pagamento") emesse dalle parti relativamente ai corrispettivi di cui all'Articolo 6 è fissato al 20° giorno lavorativo e comunque non oltre l'ultimo giorno lavorativo del medesimo mese (calendario dei giorni lavorativi sulla piazza di Roma). Tale termine, è subordinato all'emissione delle fatture entro il 10° giorno calendariale del terzo mese successivo a quello di competenza; diversamente la scadenza sarà posticipata al 20° giorno lavorativo del mese successivo rispetto alla data di invio delle fatture e comunque non oltre l'ultimo giorno lavorativo del medesimo mese (calendario dei giorni lavorativi sulla piazza di Roma).

Articolo 9

Cessione dei crediti e pagamenti

I crediti, maturati e maturandi, derivanti dalla presente Convenzione non possono essere oggetto di cessione di credito né di pegno.

Ai fini della regolazione dei pagamenti, il GSE effettua la liquidazione della posizione finanziaria netta secondo le modalità tecnico operative riportate nelle DTF. Il GSE determina la posizione finanziaria netta, creditrice o debitrice, comprensiva dell'IVA, sulla base delle risultanze delle fatture emesse, ricevute e in scadenza, e la rappresenta sul portale informatico almeno 5 giorni prima della "Data di pagamento".

In particolare alla data di scadenza (Data di pagamento), il saldo risultante sarà oggetto di:

a. pagamento da parte del GSE, con accredito degli importi relativi alla posizione finanziaria netta a favore del produttore sul conto corrente bancario indicato dal Produttore nella "scheda dati anagrafici" dallo stesso compilata. Dovrà essere fornito lo stesso conto corrente bancario anche in presenza di più convenzioni analoghe alla presente, relative a diversi impianti;

b. pagamento da parte del Produttore, con accredito degli importi relativi alla posizione finanziaria netta a favore del GSE sul conto corrente bancario indicato dal GSE nelle proprie fatture.

Articolo 10 **Ritardato pagamento**

Fatto salvo il rimborso delle maggiori spese di esazione sostenute, nel caso di ritardato pagamento totale o parziale, sono dovuti sugli importi fatturati, interessi moratori per ogni giorno di effettivo ritardo, calcolati al tasso Euribor ad un mese (base 365), maggiorato di 2 punti percentuali.

La quotazione dell'Euribor con divisore 365, per valuta la Data di Pagamento, potrà essere rilevata dal circuito della Reuters Italia S.p.A. – Milano (attualmente alla pagina <<ACTIFOREX06>>) il secondo giorno lavorativo bancario antecedente detta Data di Pagamento.

In caso di mancata disponibilità della quotazione dell'Euribor nel modo sopra indicato, la stessa, sempre per valuta la Data di Pagamento, sarà rilevata da altre fonti di equipollente ufficialità (esempio: <<Il Sole 24 Ore>>).

In caso di mancata disponibilità dell'Euribor, gli interessi moratori saranno calcolati al tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 c.c., maggiorato di 2 punti percentuali.

Qualora l'interesse di mora come sopra determinato, superasse il limite massimo stabilito ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108 ("Disposizioni in materia di usura") e successive modifiche ed interazioni, l'interesse di mora sarà calcolato al tasso corrispondente a tale limite massimo.

Articolo 11 **Comunicazioni**

Le comunicazioni intercorrenti tra le Parti devono essere rese in forma scritta e/o, ove espressamente previsto, tramite il portale informatico messo a disposizione dal GSE.

Il GSE non è responsabile per eventuali ritardi nei pagamenti dovuti a mancate, errate e/o ritardate comunicazioni da parte del Produttore, ivi incluse quelle di cui all'Articolo 3 della presente Convenzione.

Articolo 12 **Verifiche, controlli e sopralluoghi**

Il GSE si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi sull'impianto oggetto della presente Convenzione, direttamente o tramite terzi dallo stesso debitamente autorizzati, anche al fine di accertare la veridicità delle informazioni e dei dati trasmessi ai sensi di quanto previsto all'articolo 11, commi 1 e 2 della delibera AEEG n. 280/07 e, ai sensi di quanto previsto al punto 5, lett. b) della delibera AEEG ARG/elt 4/10, al fine di installare gli apparati e implementare i sistemi funzionali alle attività di miglioramento della prevedibilità delle immissioni dell'energia elettrica prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili non programmabili.

Ai sensi dell'articolo 42, comma 1, del D.lgs 28/11, i controlli sugli impianti, per i quali i soggetti preposti dal GSE rivestono la qualifica di pubblico ufficiale, sono svolti anche senza preavviso ed hanno ad oggetto la documentazione relativa all'impianto, la sua configurazione impiantistica e le modalità di connessione alla rete elettrica. Nel corso di tali attività il Produttore potrà avvalersi e/o farsi rappresentare da un proprio consulente tecnico, del quale dovrà comunicare formalmente al GSE il nominativo e i riferimenti per eventuali comunicazioni.

E' fatto obbligo al Produttore di adottare le misure necessarie affinché le attività di verifica, controllo e sopralluogo si svolgano nel rispetto delle condizioni permanenti di igiene e sicurezza e della normativa vigente in materia.

Ogni eventuale situazione anomala riscontrata in sede di verifica, controllo e sopralluogo, verrà segnalata all'AEEG per l'adozione dei provvedimenti di competenza, nonché alle Autorità competenti, ove si sia accertato che il Produttore abbia fornito dati o documenti non veritieri, nonché nel caso in cui abbia reso dichiarazioni false o mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 del D.Lgs 28 marzo 2011, n. 28.

Articolo 13
Decorrenza e durata della Convenzione

La presente Convenzione ha decorrenza dal 14/12/2011 e si rinnova tacitamente di anno in anno salvo quanto previsto al successivo Articolo 14 o salvo recesso del Produttore da comunicarsi al GSE a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento con un preavviso di almeno 60 giorni.

In caso di recesso anticipato in corso d'anno, il GSE potrà attivare una nuova Convenzione per il ritiro dedicato dell'energia, solo nell'anno successivo a quello di recesso.

Articolo 14
Risoluzione, recesso e sospensione della Convenzione

La presente Convenzione si intende risolta di diritto e cessa di produrre effetti tra le Parti qualora il Produttore incorra nei divieti e nelle decadenze previsti dall'articolo 10 della legge n. 575/1965 e successive modificazioni e integrazioni.

Nei casi di inadempienza agli obblighi previsti dalla presente Convenzione, nel caso in cui emergano modifiche e/o aggiornamenti delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impianto, nel caso di azioni di impugnazione del titolo autorizzativo o nel caso di provvedimenti, adottati dalle competenti Autorità che incidano sulla disponibilità e/o sulla funzionalità e/o sulla produttività dell'impianto stesso, il GSE si riserva la facoltà di sospendere l'efficacia del contratto, nonché di risolvere il contratto stesso, fatto salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale danno subito e il recupero, anche mediante compensazione tra le partite economiche afferenti i diversi rapporti contrattuali in corso tra le Parti, di quanto indebitamente percepito dal Produttore.

Ai sensi del punto 6 della delibera AEEG ARG/elt 4/10, il GSE si riserva la facoltà di risolvere le convenzioni sottoscritte dal produttore in riferimento alle unità produttive di cui al punto 5 della delibera ARG/elt 4/10 in caso di inottemperanza a quanto previsto dalla citata delibera.

Il Produttore ha facoltà di recedere dalla presente Convenzione in ogni momento della sua vigenza previo invio di disdetta a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di almeno 60 giorni. Ai fini della decorrenza del termine di preavviso farà fede la data di spedizione della raccomandata.

Qualora venga meno una delle condizioni previste per l'ammissione al regime di ritiro dedicato, la presente convenzione si intende risolta di diritto, ex art. 1456 c.c.

Articolo 15
Foro competente

Per qualsiasi controversia derivante o comunque connessa all'interpretazione e/o all'esecuzione della presente Convenzione e degli atti dalla stessa richiamati le Parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Roma.

Articolo 16
Accordi modificativi e rinvio

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione le Parti faranno espresso rinvio alle disposizioni di cui alla delibera AEEG 280/07 e alle norme in materia di connessioni di impianti alla rete e di misura dell'energia elettrica e, qualora applicabili, alle disposizioni del codice civile.

Il GSE si riserva di modificare le clausole della presente Convenzione in conformità alle eventuali modifiche ed aggiornamenti apportati alla delibera AEEG 280/07, ferma restando la possibilità per il Produttore di recedere dal presente rapporto contrattuale in conformità a quanto previsto dal precedente Articolo 14.

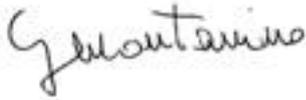
Il Produttore è consapevole che ogni dichiarazione resa nell'ambito della presente Convenzione e nell'ambito delle attività/obblighi connessi alla sua applicazione sono rilasciate ai sensi del D.P.R. 445/00.

Roma, lì 27/02/2012

Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa

il Produttore

Gerardo Montanino



Firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/93, convalidata digitalmente.

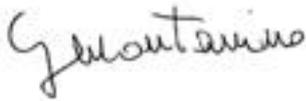
Il Produttore dichiara di aver preso conoscenza di tutte le sopraesposte clausole e di approvare specificatamente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli:

Articolo 2 "Consegna dell'energia elettrica al GSE", Articolo 3 "Obblighi dei produttori", Articolo 4 "Prezzi di ritiro dell'energia e corrispettivi a copertura dei costi del GSE per l'accesso al regime di ritiro dedicato", Articolo 5 "Corrispettivi per il servizio di trasmissione", Articolo 6 "Corrispettivi di sbilanciamento relativi a impianti alimentati da fonti programmabili", Articolo 7 "Misura dell'energia", Articolo 8 "Fatturazione e pagamenti", Articolo 9 "Cessione dei crediti, e pagamenti", Articolo 10 "Ritardato pagamento", Articolo 11 "Comunicazioni", Articolo 12 "Verifiche, controlli e sopralluoghi", Articolo 13 "Decorrenza e durata della convenzione", Articolo 14 "Risoluzione, recesso e sospensione della Convenzione", Articolo 15 "Foro competente", Articolo 16 "Accordi modificativi e rinvio".

Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa

il Produttore

Gerardo Montanino



Firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/93, convalidata digitalmente.

Coveg S.r.l. - www.inguide.it

Oggetto: Lettera di Addendum alla Convenzione n. F04L236643107 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ai sensi del decreto Decreto Int. CE4 - numero pratica FTV 681079

In conformità a quanto previsto dall'art. 26, comma 3, del Decreto Legge 24 giugno 2014 n. 91 così come convertito con Legge dell'11 agosto 2014, n. 116 (nel seguito Legge) e nelle "Istruzioni operative per gli interventi sulle tariffe incentivanti relative agli impianti fotovoltaici" pubblicate dal GSE, in ragione del diritto di opzione da Voi esercitato identificato dal codice dichiarazione FTV_DOpz_006525, la presente lettera di Addendum integra nel modo in cui segue la Convenzione in oggetto:

- (i) [Opzione B] A partire dal 1° gennaio 2015 e fino alla scadenza della convenzione, alla tariffa incentivante da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto della presente convenzione comprensiva di eventuali premi, è applicato il fattore moltiplicativo di seguito riportato:

Anni residui	Mesi residui	Anno	% Riduzione
16	11	2015	86,49
16	11	2016	86,49
16	11	2017	86,49
16	11	2018	86,49
16	11	2019	86,49
16	11	2020	90,35
16	11	2021	94,21
16	11	2022	98,07
16	11	2023	101,93
16	11	2024	105,79
16	11	2025	109,65
16	11	2026	113,51
16	11	2027	113,51
16	11	2028	113,51
16	11	2029	113,51
16	11	2030	113,51
16	11	2031	100

La presente lettera inoltre, sostituisce l'articolo relativo alla "Modalità di erogazione delle tariffe incentivanti" della Convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici riconosciute in base all'articolo 7 del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e all'articolo 25, comma 10, del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 nel modo in cui segue:

- "a decorrere dal secondo semestre 2014, l'erogazione delle tariffe incentivanti viene effettuata dal GSE con rate mensili costanti, in misura pari al 90 per cento della producibilità media annua stimata dell'impianto, nell'anno solare di produzione ed effettua il conguaglio, in relazione alla produzione effettiva, entro il 30 giugno dell'anno successivo".

La presente lettera di Addendum costituisce parte integrante e sostanziale della Convenzione in oggetto.

Distinti saluti

Il Direttore
Francesco Sperandini

Firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 2 del d.lgs 39/93, convalidata digitalmente.