

## Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto e conseguenza di legge tra

la società [REDACTED], con sede legale in Martina Franca (TA) alla Via Mottola Zona Industriale Km 2,200 [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante pro tempore, Sig. [REDACTED] di seguito locatrice e la dott.ssa [REDACTED], nominata liquidatore del **concordato preventivo** [REDACTED], con decreto di omologa del 20.07.2022 del Tribunale di Taranto

e

la società [REDACTED], con sede legale in Martina Franca (TA) alla Via Giuseppe Marraffa Z.I., in persona del suo del suo legale rappresentante pro tempore, Sig. [REDACTED], di seguito conduttrice,

si conviene e stipula quanto segue:

Giusta decreti di autorizzazione alla stipula del G.D. del 23.03.2023 e del 27.06.2024:

- 1) La [REDACTED] è proprietaria della porzione di mq 1000 facente parte dell'immobile di sua proprietà sita in Martina Franca (TA) alla Via Mottola Km 2,200, ora via Giuseppe Marraffa Z.I., riportata nel NCEU di detto comune al foglio 107, Part. 1052, sub 7, che è stata già concessa in locazione a [REDACTED]
- 2) [REDACTED] ha richiesto di poter prendere in locazione anche la porzione di circa mq 1100 che, individuata graficamente con il contorno in rosso nella allegata piantina dichiarata parte integrante del presente contratto, è posta al primo piano dell'immobile in proprietà di [REDACTED] di cui è parte, sito in Martina Franca alla Via Mottola Km 2,200, ora via Giuseppe Marraffa Z.I., riportata nel NCEU di detto comune al foglio 107, part. 1052, sub 10.
- 3) [REDACTED], in liquidazione ed in concordato preventivo, ritiene di aderire alla proposta di [REDACTED] e, pertanto, concede in locazione a questa società proponente la porzione di circa mq 1100 che, individuata graficamente con il contorno in rosso nella allegata piantina dichiarata parte integrante del presente contratto, è posta al primo piano dell'immobile in proprietà di [REDACTED] in liquidazione, di cui è parte, sito in Martina Franca (TA) alla Via Mottola Km 2,200, ora Via Giuseppe Marraffa Z.I riportata nel NCEU di detto comune al foglio 107, part. 1052, sub 10.

- 4) La conduttrice utilizzerà il bene locato esclusivamente per la propria attività di laboratorio di confezioni.
- 5) La conduttrice non potrà sublocare, cedere l'uso e/o locare a terzi detto immobile e/o parte di questo, né cedere in alcun modo il contratto de quo.
- 6) La locazione ha la durata di 6 anni, con inizio dal 27.06.2024 e termine al 26.06.2030. La stessa si intenderà rinnovata tacitamente per eguale periodo di sei anni in sei anni salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo racc. a.r., almeno 6 mesi prima della scadenza. [REDACTED] è a conoscenza che l'intero immobile, di cui è parte la porzione oggi locata, sarà oggetto di vendita competitiva da parte della procedura concordataria di [REDACTED] e si impegna a rilasciare l'immobile locatole, libero di persone e cose, nella piena disponibilità della locatrice entro quattro mesi dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva dell'immobile in favore dell'aggiudicatario che ha corrisposto l'intero prezzo di aggiudicazione. La detta comunicazione costituisce immediatamente in mora la conduttrice in relazione alla consegna del bene, con espressa previsione che in caso di ritardata consegna dell'immobile, decorso il termine di cui innanzi, dovrà essere corrisposta una penale giornaliera di euro 50,00.
- 7) Il corrispettivo della presente locazione è stabilito in euro 42.000,00 (quarantaduemila/00) annui, oltre iva, da pagarsi, a mezzo bonifico al seguente IBAN: [REDACTED] intestato a [REDACTED] [REDACTED] acceso presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per az., in n. 12 rate mensili anticipate di euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00), oltre IVA ciascuna entro il giorno 1 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, anno per anno nella misura del 75% in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT. Sono a carico della conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese acqua/fogne, luce, gas, rifiuti, tasse e tributi di qualsivoglia natura, ecc. così come le spese relative di allacciamento, voltura ed eventuale potenziamento delle utenze, nonché tutte le spese ordinarie. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare anche per conto della conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre 5 giorni, pena la risoluzione del presente contratto.
- 8) La conduttrice ha versato, precedentemente alla sottoscrizione del presente contratto, a titolo di deposito cauzionale, e di tale versamento con la sottoscrizione del presente contratto se ne rilascia quietanza liberatoria, non imputabile a conto pigioni, la somma pari a tre mensilità; tale deposito cauzionale, non produrrà di

interessi, sarà restituito 60 giorni dopo il termine della locazione, previa verifica dell'immobile. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo e/o la ragione.

- 9) La conduttrice deve consentire alla locatrice l'accesso all'immobile locato ogni qualvolta questa ne ravvisi l'esigenza. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno e/o rimborso spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili e/o per qualsivoglia altro motivo dovesse risultare limitato l'uso e/o godimento della cosa locata.
- 10) La conduttrice dichiara ed attesta, con la sottoscrizione del presente contratto, che la cosa locatagli si trova in ottimo stato manutentivo, adatta all'uso ed accetta la stessa nello stato di fatto e di diritto. La locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità/conseguenza per difetto, diniego e/o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative.
- 11) Resta convenuto che la conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione scritta della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso. Le parti convengono che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni all'immobile e quant'altro effettuato dalla conduttrice resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della locatrice, che potrà a sua discrezione decidere per la loro eliminazione con ripristino dei luoghi nello stato originario a cure e spese della conduttrice, restando inteso che in nessun caso la conduttrice possa pretendere per esse indennità, compensi, rimborsi e/o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti/addizioni potrà compensare i deterioramenti e/o i danni causati alla cosa locata.
- 12) La conduttrice è custode della cosa locata. La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti e/o indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso e/o colposo di terzi in genere.
- 13) Si conviene espressamente che tutti i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese di qualsivoglia natura eventualmente dovute, poi agli interessi moratori ed infine ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.



- 14) Per qualsiasi controversia dipendente, connessa e/o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice elegge domicilio presso l'immobile a lei locato.
- 15) L'imposta di registrazione e le tasse di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. In caso di recesso anticipato della conduttrice l'imposta di registro per la risoluzione del contratto resterà a suo carico.
- 16) Tutte le clausole del presente contratto hanno un carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello dove è ubicato l'immobile concesso in locazione. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla l. 392/78 e dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.
- 17) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lsg 196/2003); la conduttrice dà atto di aver ricevuto copia di tutta la documentazione, anche relativa alla prestazione energetica dell'immobile comprensiva dell'A.P.E. redatta in data 14/06/2024 dal Geom. Francesco Guarini, iscritto all'Albo dei Geometri di Taranto al n. 1857, che si allega.

Martina Franca (Ta), 01.07.2024

[REDACTED]

[REDACTED]

Il Liquidatore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO

[REDACTED]

Il Liquidatore

[REDACTED]

[REDACTED]

Le parti, dopo approfondita lettura, trattazione e riletture, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. specificamente e singolarmente, essendosi fatti assistere da personale specializzato a tanto, i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14) 15), 16), 17) del presente contratto.

Martina Franca (Ta) 01.07.2024

[REDACTED]

[REDACTED]

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO

[REDACTED]

Il Liquidatore

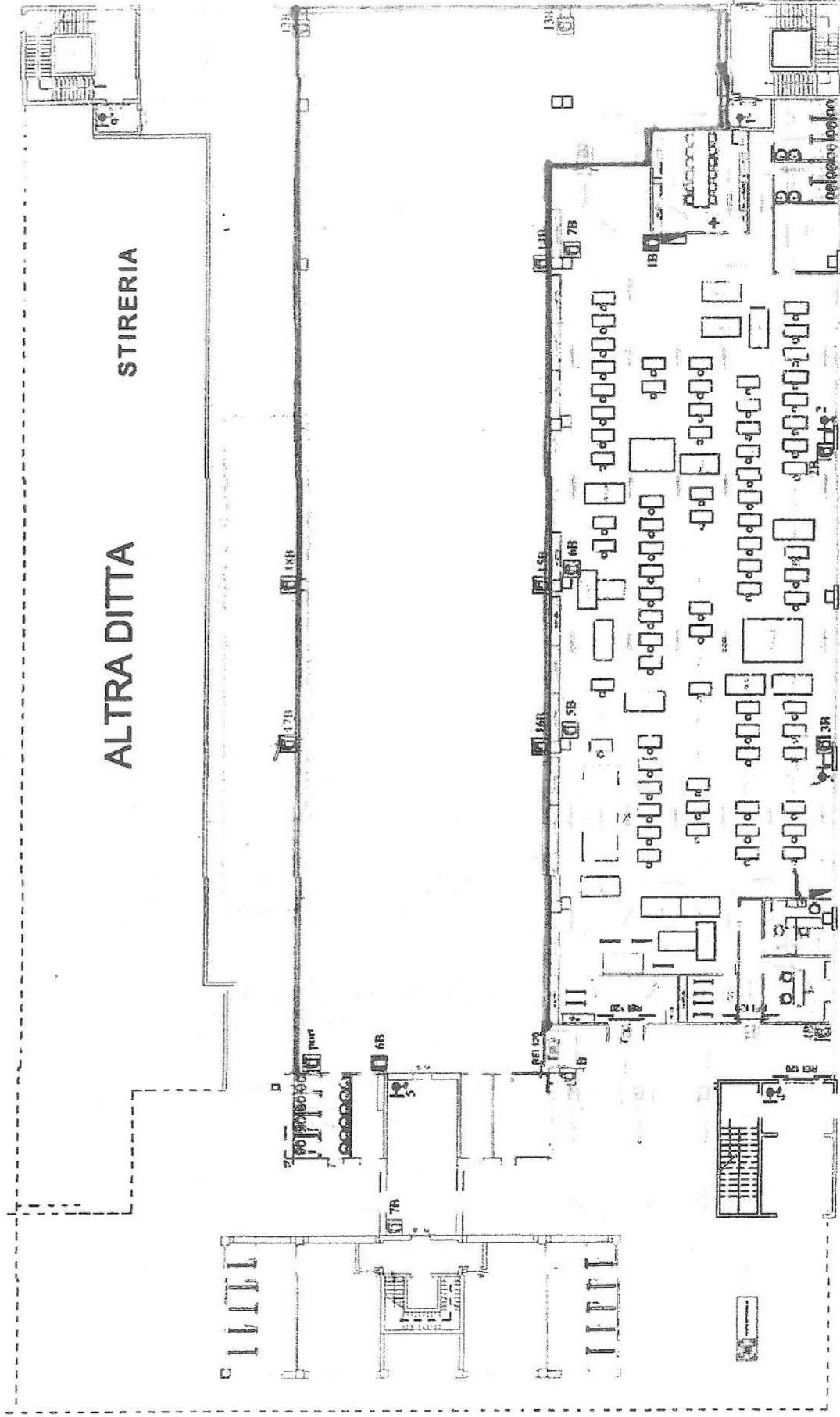
[REDACTED]

[Handwritten mark]



scala 1:200

foglio A2



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E8

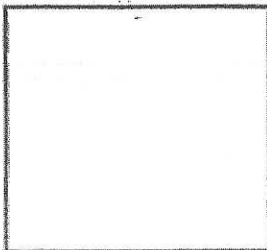
**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 4

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

**Dati identificativi**



Regione : Puglia  
 Comune : Martina Franca (TA)  
 Cod.Istat: 73013  
 Indirizzo : VIA MOTTOLA Z.I. KM 2,200  
 CAP 74015  
 Piano : T - Interno : SN  
 Coord. GIS : Lat : 40.706043 ; Long : 17.3026595

Zona climatica : D  
 Anno di costruzione : 2000  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 68.08  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 273.11  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0.00

Comune catastale		Martina Franca - E986				Sezione		Foglio		107		Particella		1052	
Subaltemi	da	10	a	10	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subaltemi															

**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		<p>EDIFICIO                  A ENERGIA                  QUASI ZERO</p> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p>G</p> <p>EP glnren                  70.22                  kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>D (8.69)</b></p> <p>Se esistenti:</p>
<p>INVERNO</p>	<p>ESTATE</p>	<p>↑ Più efficiente</p> <p>Meno efficiente ↓</p>			

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Taranto  
 Direzione Aiuto  
 15/05/2024  
 Resp. area Francesco Guanni



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	306.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 70.22 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	422.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 2.11 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 13.47 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**

**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN5	INSTALLAZIONE SOLARE TERMICO	NO	10.0	G ( 63.65 )	G 63.65 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

Collegio Pro  
Geometri (t  
di Taranto  
N.  
Geometra  
Francesco







**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

L'IMMOBILE E' PRIVO DI IMPIANTO TERMICO. AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA CATEGORIA ENERGETICA SI SONO CONSIDERATI I SOLI VOLUMI RISCALDATI E SONO STATI ESCLUSI VOLUMI E SUPERFICI AI FINI DELLA PRODUZIONE

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	FRANCESCO GUARINI
Indirizzo	VIA ALESSANDRO FIGHERA N. 71 - MARTINA FRANCA (TA)
E-mail	FRANCESCO.GUARINI@GEOPEC.IT
Telefono	320/3310218
Titolo	GEOMETRA
Ordine / Iscrizione	N. 1857 COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI TARANTO
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 14/06/2024
---	----	-----------------

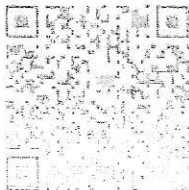
**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 14/06/2024

Firma e timbro del tecnico



Collegio Provinciale  
 Geometri e Geometre  
 di Taranto  
 19  
 Geometra  
 Francesco Guarini



Collegio Provinciale  
Geometri e Geografi  
di Taranto  
Sezione  
N. 1857  
C. ...  
...etra  
...ecc Guafini

