

ALLEGATO n° 22

1° CONTRATTO DEL 31/07/2019

# CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

Tra le parti:

[redacted], socio amministratore di [redacted] con sede legale a **Castel d'Ario (MN)** in via Roma n° 19, codice fiscale e partita iva [redacted] munito dei poteri necessari alla sottoscrizione del presente contratto di seguito chiamata "**Locatore**"

[redacted] amministratore unico della società [redacted] con sede in Castel d'Ario (MN) in via Montegrappa n° 21, partita iva [redacted] munito dei poteri necessari alla sottoscrizione del presente contratto di seguito chiamata "**Conduttore**";

si conviene e si stipula quanto segue

## Art. 1) ALLEGATI

Gli allegati vengono confermati dalle parti per fare parte integrale e sostanziale del presente contratto.

## Art. 2) DEFINIZIONI

Ai fini del presente contratto i termini sotto elencati s'intendono avere il significato descritto di seguito a ciascuno di essi:

**2.1 "Immobile"**. Unità immobiliare di proprietà del Locatore sita nel comune di Castel d'Ario (MN) in via dell'Industria n° 5 nella lottizzazione Artigianale ed Industriale, oggetto del presente contratto e precisamente costituita da:

**2.1.1.** Edificio ad uso artigianale industriale di circa mq 700, censito presso il catasto del comune di Castel d'Ario al foglio 11, Mappale 250.

**2.2** Per "**Locatore**" s'intende la società [redacted], come sopra specificata;

**2.3** Per "**Conduttore**" s'intende la società [redacted] come sopra specificata;

**2.4** per "**Contratto**": il presente accordo ed eventuali modifiche.

**2.5** per "**Data di decorrenza**": la data di decorrenza come indicata all'art. 7 (durata).

**2.6** per "**Parti**": congiuntamente, la Concedente e l'Affittuario.

## Art. 3) OGGETTO

**3.1** Il Locatore concede in affitto al Conduttore che accetta, secondo le modalità del presente contratto, l'immobile sito in Castel d'Ario (MN) in via dell'Industria n° 5 come precisamente descritto al precedente Art.2.1.

**3.2** Il Conduttore dichiara che l'immobile è perfettamente conforme alle proprie aspettative e adatto all'uso previsto.

Agenzia delle Entrate  
 Direzione Provinciale di Mantova  
 UFFICIO TERRITORIALE  
 di MANTOVA  
 Reg. il 20 NOV 2019  
 Al N° 2045-3T  
 Liquidazione  
 Reg. € 120,00  
 Reg. € .....  
 Bollo € .....  
 T.S. € .....  
 Sanz. € 18,00  
 Int. € 0,23  
 Totale € 136,23



L'ADDETTO  
Andrea Fiozzi

#### **Art. 4) DURATA**

**4.1** La durata della locazione è stabilita in anni 6, rinnovabile per ulteriori 6 anni, con decorrenza dal 01/08/2019 e termine al 31/07/2025.

Al termine della prima scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente di ugual periodo, per una sola volta, salvo disdetta del Locatore ai sensi di legge.

#### **Art. 5) DESTINAZIONE DEI LOCALI**

**5.1** L'immobile, è concesso in locazione ad esclusivo uso per l'attività esercitata dal Conduttore, quale quella di officina per carpenteria metallica.

**5.2** I locali si concedono per il solo uso sopra specificato con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione, salvo autorizzazione scritta del locatore.

**5.3** I locali si concedono nello stato di fatto in cui si trovano e la parte conduttrice si impegna prima dell'inizio del contratto ad adeguarli al proprio uso specifico.

#### **Art. 6) DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO. TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO**

**6.1** Il corrispettivo di locazione è stato convenuto ed accettato dalle parti in € 12.000,00 (euro dodicimila/00) oltre l'iva annui, in quanto si opta per l'imposizione ai sensi ex art. 10 comma 1 nr. 8 D.P.R. 6,33/72, da corrispondersi a mezzo di bonifico bancario Codice IBAN: [REDACTED] presso la banca Cremasca e Mantovana agenzia di Porto Mantovano (MN) in rate mensili posticipate di € 1.000,00 (euro mille/00) oltre l'iva ciascuna, entro il giorno 10 del mese successivo di competenza.

**6.1.1.** Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

**6.2** Il corrispettivo di locazione dall'inizio del secondo anno di locazione, sarà aggiornato in aumento secondo l'indice ISTAT.

**6.3** Nella determinazione del corrispettivo le Parti confermano di aver tenuto conto di tutte le condizioni contrattuali ed in particolare di quanto previsto all'Art. 4) Durata e all'Art. 11) Recesso.

#### **Art. 7) ONERI, MANUTENZIONI E RIPARAZIONI, ASSICURAZIONE RESPONSABILITA' CIVILE**

**7.1** Sono a carico del Locatore tutti gli oneri di manutenzione straordinaria dell'immobile.

**7.3** Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile, le spese condominiali di competenza i consumi di energia elettrica, acqua e gas necessari al funzionamento degli impianti.

**7.4** Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danno eventualmente causato o occorso a terzi, per qualsiasi motivo o ragione, frequentatori dell'attività svolta presso l'immobile in oggetto.

#### **Art. 8) STATO LOCATIVO**

**8.1** Il Conduttore si obbliga a conservare l'immobile oggetto del presente contratto con la diligenza del Buon Padre di Famiglia ed a riconsegnarlo al Locatore, al termine del contratto, nelle medesime condizioni salvo il normale stato d'uso.

## **Art. 9) INNOVAZIONI E MODIFICAZIONI**

**9.1** E' fatto espresso divieto al Conduttore di eseguire modifiche di qualsiasi natura e specie all'immobile in oggetto, anche se aventi natura di migliorie, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

**9.2** In nessun caso il Conduttore avrà diritto ad indennità per le opere comunque effettuate che saranno nel caso trattenute gratuitamente al termine della locazione qualora il Locatore non pretenda invece la riduzione in pristino.

**9.3** Eventuali insegne da apporsi sulla facciata esterna dell'immobile dovranno essere preventivamente essere oggetto di nulla osta da parte del Locatore e comunque essere autorizzate dalle competenti autorità.

## **Art. 10) ACCESSO ALL'IMMOBILE DA PARTE DEL LOCATORE**

**10.1** Il Locatore potrà accedere all'immobile oggetto di locazione per la verifica dello stato locativo accordandosi con il Conduttore durante tutta la durata contrattuale.

**10.2** Il Conduttore dovrà garantire al Locatore la possibilità di accesso all'immobile per almeno due mezze giornate alla settimana, da concordarsi, durante gli ultimi sei mesi di validità del contratto per la visione da parte di terzi potenzialmente interessati.

## **Art. 11) RECESSO**

**11.1** Il Conduttore rinuncia espressamente alla facoltà di recesso anticipato come prevista dalle normative vigenti, fino al 31/07/2022. Tale condizione è essenziale ai fini della determinazione di Edilinfissi S.n.c. alla stipulazione del presente contratto; di tale condizione si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo.

Esclusivamente dopo tale data il Conduttore potrà nel caso avvalersi del diritto di recesso mediante dichiarazione che dovrà essere comunicata al Locatore per mezzo di lettera raccomandata con un preavviso di sei mesi.

## **Art. 12) DISPOSIZIONI IN DEROGA**

**12.1** Le parti convengono che al termine della locazione per qualsiasi ragione, non sarà applicato quanto previsto dagli articoli 34 della L.392/78 e pertanto nulla sarà dovuto dal Locatore al Conduttore per perdita dell'avviamento commerciale. Sarà invece riconosciuto il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato. Tale diritto dovrà essere esercitato entro 30 gg. dalla notifica da parte del Locatore dell'intenzione a vendere e di tutte le condizioni (prezzo, modalità di pagamento, modalità di consegna etc.) dell'eventuale offerta ricevuta.

## **Art. 13) CLAUSOLE INVALIDE**

**13.1** Qualora una o più clausole del presente contratto fossero o divenissero contrarie a norme imperative o di ordine pubblico, esse saranno considerate come non apposte e non incideranno sulla validità dell'intero contratto, fatto salvo il disposto di cui all'art.1419 codice civile, a meno che non siano state considerate dalle parti come determinanti del consenso per la stipula dello stesso.

**13.2** Ciascuna parte potrà, comunque, richiedere per iscritto la modificazione del contratto qualora l'eliminazione della clausola nulla compromettesse gravemente i diritti e/o qualsivoglia interesse di tale parte.

## Art. 14) COMUNICAZIONI

14.1 Qualsiasi comunicazione da effettuarsi in relazione al contratto dovrà essere per iscritto e se data per telefax essere inviata ai numeri più sotto indicati e se data per e-mail essere inviata agli indirizzi più sotto indicati e se data per posta dovrà essere spedita con raccomandata a.r. agli indirizzi che seguono:

- per [REDACTED]
- per [REDACTED] e-mail:

14.2 Tutte le comunicazioni saranno considerate essere state date:

14.2.1 se consegnate a mano quando consegnate e controfirmate per ricevuta;

14.2.2 se spedite per posta farà fede la data di spedizione;

14.2.3 se date per telefax al momento della spedizione delle stesse comprovato da rapporto di spedizione;

14.2.4 se date per e-mail al momento della spedizione della stessa con conferma di lettura da parte del destinatario.

## Art. 15) MODIFICHE DEL CONTRATTO

15.1 Qualunque modifica al contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto firmato dalle Parti.

## Art.16) SPESE, IMPOSTE E TASSE

16.1 Le spese di registrazione, e bollo così come tutte quelle inerenti e conseguenti la formazione di questo atto, sono a carico delle parti in uguale misura.

## Art. 17) FORO COMPETENTE

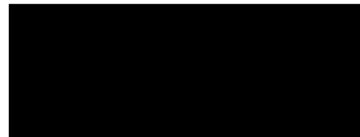
17.1 Le parti indicano quale Foro esclusivamente competente il Foro di Mantova.

Letto firmato e sottoscritto a Castel d'Ario (MN) il 31/07/2019.

LOCATORE



CONDUTTORE



**Registrazione contratto di locazione/affitto**

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 20-11-2019 , presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TNH , serie 3T , numero 8045

**Codice Identificativo del Contratto:** [REDACTED]



**DATI GENERALI DEL CONTRATTO**

*Tipologia:* S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

*Durata:* dal 01/08/2019 al 31/07/2025 – *Data di stipula:* 31/07/2019

*Importo del canone:* 12.000,00 *Richiedente la registrazione:* [REDACTED]

**PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)**

Locatori	
[REDACTED]	

Conduuttori	
[REDACTED]	

**DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)**

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
C076	U	I		11	250		

*Imposta di registro:* 0,00

*Imposta di Bollo:*

*Altre imposte:*

*Sanzioni:*

*Interessi:*

*Modalità di pagamento:* F24

## ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/08/2020 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 31/07/2025 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it). E' necessario comunicare proroga, risoluzione o cessione, all'ufficio dove è stato registrato il contratto entro lo stesso termine di 30 giorni previsto per il pagamento, presentando il modello RLI debitamente compilato.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.

**RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**  
**Contratti di locazione e affitto di immobili**

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Data Registrazione: 20-11-2019

TNH19T008045000RI

Serie: 3T

Numero: 8045

Codice identificativo

Imposta Liquidata: € 0,00

per eventuali adempimenti successivi

**QUADRO A - DATI GENERALI**

<input type="checkbox"/> Pagamento intero dovuto <input type="checkbox"/> Eventi eccezionali <input type="checkbox"/> Casi particolari	
<b>SEZIONE I</b> <b>Registrazione</b>  NUMERO CANONE <input type="text"/>	Ufficio territoriale di: <b>DPMN UT MANTOVA</b> Tipologia di contratto: <b>S2</b>
	Durata: _____            N. pagine: <b>4</b> N. copie: <b>2</b>
	del <b>01/08/2019</b> al <b>31/07/2025</b>
	Importo del canone: <b>12.000,00</b> Data stipula: <b>31/07/2019</b>
<input type="checkbox"/> Contato soggetto ad IVA <input type="checkbox"/> Condizioni sospensiva	
<input type="checkbox"/> Scritture private e inventari <input type="checkbox"/> Ricevute e quietanze <input type="checkbox"/> Mappe, planimetrie e disegni	
<b>SEZIONE II</b> <b>Adempimento successivo</b>  RIFERIMENTI DEL CONTRATTO	Adempimenti successivi: <input type="checkbox"/> Cessione/recca: <input type="checkbox"/> CDC: <input type="checkbox"/> Annualità: _____            Data fine proroga o cessione o risoluzione: _____            Corrispettivo cessione / risoluzione: _____
	Cod. ufficio: _____            Anno: _____            Serie: _____            Numero: _____            Solonumero: _____
<b>SEZIONE III</b> <b>Richiedente</b>  TIPO SOGGETTO: <input type="text"/>	Cognome o Denominazione o Ragione sociale: _____            Nome: _____
	Codice fiscale del richiedente: [REDACTED]            Spoglio subornato: <input type="checkbox"/> N. moduli compilati: _____
	Firma del richiedente o del rappresentante: _____
<b>Rappresentante legale</b>	Cognome: _____            Nome: _____
	Codice fiscale del rappresentante: _____            Codice carica: <input type="checkbox"/>
<b>Delega</b>	IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO: Codice fiscale del delegato: _____            Firma del delegante: _____
<b>RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA</b>	
<b>Impegno alla presentazione telematica</b>	Codice fiscale dell'intermediario: _____            Impegno alla presentazione in via telematica: <input type="checkbox"/>
	Data dell'impegno: _____            FIRMA DELL'INTERMEDIARIO: _____
<b>Imposte</b>	IMPOSTA DI REGISTRO: _____            IMPOSTA DI BOLLO: _____
	SANZIONI: _____            INTERESSI: _____