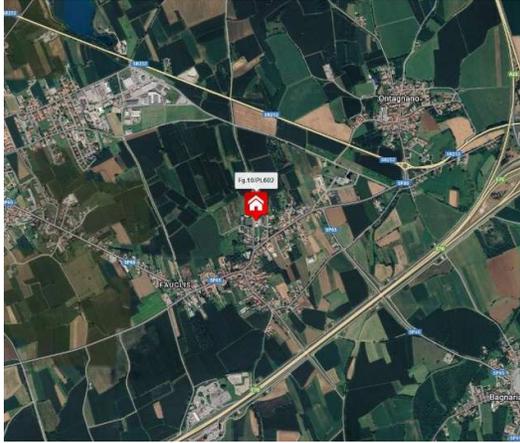


LOTTO 1

beni in Fauglis di Gonars via N. Sauro



Vista palazzina ufficio-officina



Corpo magazzino



tettoia mezzi e attrezzi



tettoia



ufficio



archivio



servizio igienico ufficio



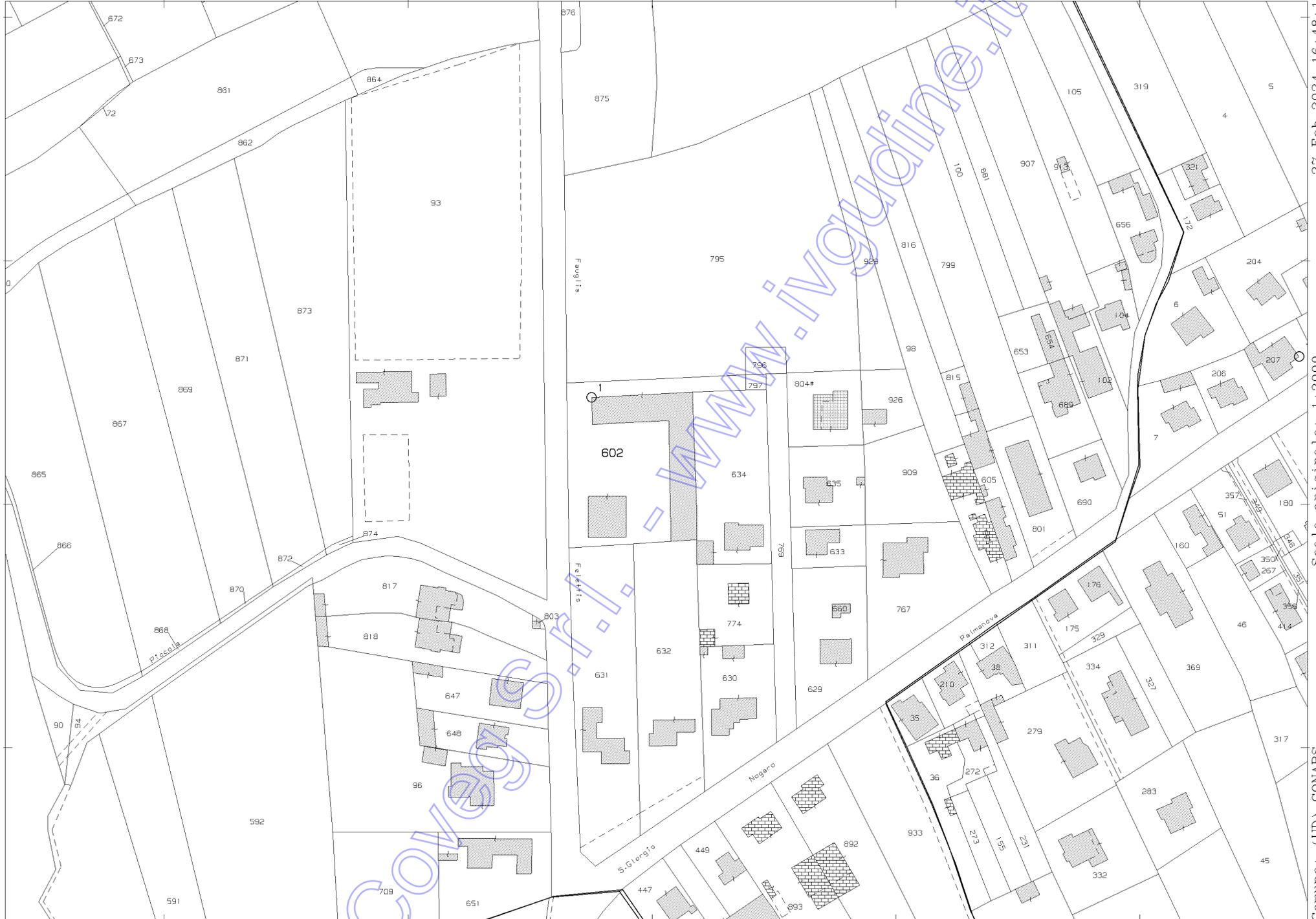
disimpegno e scala soppalco



officina manutenzioni



Coveg S.r.l.



N=6700

E=46600

1 Particella: 602

Comune: (UD) GONARS
 Foglio: 10
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T345897/2024
 27-Feb-2024 16:48:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0326541 del 06/12/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gonnars
Via Nazario Sauro
civ. 17

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 602
Subalterno:

Compilata da:
Candotto Cristian
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine

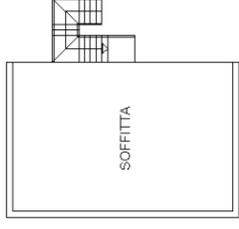
n.1
Scala 1: 300

N. 3071

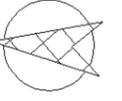
Pianta Piano Terra - Hm = 2.78



Pianta Piano Primo - Hm = 2.00



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



N. 251
Serie 3T
del 21/02/2022

Reg. 24000 6

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

Legge 27 luglio 1978 n. 392 – Nel corpo del contratto sarà citata come “La Legge”.

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale e per ogni effetto di legge tra

Il Signor [redacted] nato a Palmanova (UD) il [redacted] e residente in Gonars (UD) alla [redacted] Codice Fiscale [redacted] titolare dell'impresa artigiana in corso [redacted] (UD) alla [redacted] iscritta all'Albo delle imprese artigiane della Provincia di Udine con il n. [redacted] Partita Iva [redacted] di seguito Conduttore

e la Società [redacted] Con sede in [redacted] (UD) [redacted], alla Via [redacted], codice fiscale e partita Iva [redacted] iscritta al Registro delle imprese di Udine al numero [redacted] rappresentata in atto dal legale rappresentante Signora [redacted], nata a [redacted] (N) il [redacted] PEC [redacted] di seguito Locatore;

premesso che

A. il locatore è proprietario dell'immobile sito a Gonars – Frazione Fauglis – alla Via Nazario Sauro civico 17, composto da:

- un immobile distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 10; Particella 602; Categoria D/7; Rendita €. 2.686,00; della superficie complessiva di mq 920,00; di cui una parte è destinata ad ufficio ed è arredata con mobili e complementi di arredo, elencati in un separato inventario;

-una tettoia in profilati metallici della superficie coperta di mq 270,00;

-un'area scoperta pertinenziale distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 10; Particella 797; Categoria F/1 della superficie di mq 3.398,00;

Si precisa che l'accesso all'immobile è consentito unicamente attraverso il passo carraio esistente attualmente sulla Via Felettis - SP65.

B. che il Conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività artigianale, con una seconda sede operativa;

C. il Locatore, all'atto della consegna, attesta ai sensi dell'art. 1578 del Codice Civile che l'immobile è esente da vizi apparenti e rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici in vigore all'epoca della sua realizzazione ;



le parti convengono quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo della impresa artigiana dello stesso. Della locazione fanno parte gli arredi di cui all'inventario citato in "premessa".

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 1 marzo 2022. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo di lettera raccomandata o di messaggio di posta elettronica certificata.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito per il primo anno e secondo anno di locazione in Euro 12.000,00 (dodicimila/00) più iva di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00 (mille/00) più iva di legge a partire dal giorno dieci del mese di marzo del corrente anno. Per il terzo anno il canone di locazione sarà pari ad € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) più iva di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.200,00 (milleduecento/00) più iva di legge. Il quarto anno il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 18.000,00 (diciottomila/00) più iva di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.500,00 (mille/00) più iva di legge. Dal quinto anno di locazione il canone sarà di € 21.600,00 (ventunmilaseicento/00) più iva di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.800,00 (milleottocento/00) più iva di legge. Il Conduttore si impegna a versare detti canoni, il giorno dieci di ogni mese, mediante bonifico sul c/c bancario del Locatore del quale si indica lo IBAN: IT85 K 05336 64050 000035331202; presso la Banca Credit Agricole Friuladria Spa di Palmanova (UD). Il giorno della sottoscrizione del contratto, il Conduttore, ai sensi dell'art. 11 della Legge, verserà a titolo di deposito cauzionale la somma di € 1.000,00 (mille/00) oltre iva di legge, pari ad una mensilità del canone di locazione, a mezzo di bonifico bancario.

5) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

6) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

Il locatore consegna copia della certificazione dell'impianto elettrico in suo possesso.

Il conduttore si attiverà per ottenere le volture a suo nome delle utenze di energia elettrica, acqua e gas in quanto esistenti.

La ditta conduttrice si impegna a sottoscrivere con primaria compagnia assicurativa di fiducia polizza incendio e responsabilità civile per danni fornendo copia della polizza e della quietanza di avvenuto pagamento del premio entro 15 gg dalla sottoscrizione del presente contratto e eventuali rinnovi annuali.

7) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 non è consentita la sublocazione dell'immobile.

8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con preavviso di sette giorni e a mezzo lettera raccomandata o messaggio PEC. Detti interventi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

Sarà facoltà del locatore, a fine locazione, di trattenere le migliorie apportate oppure di chiedere la rimessa in pristino delle cose nello stato in cui sono state locate.

Il conduttore dichiara di aver preso visione degli immobili e di accettarli nello stato in cui attualmente si trovano, ritenendoli idonei all'uso al quale sono destinati.

9) Spese di registrazione del contratto

La registrazione del contratto sarà fatta a cura del locatore.

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

10) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

L'inosservanza o l'inadempimento anche parziale delle clausole del presente accordo daranno diritto alla risoluzione anticipata del contratto.

11) Attestato di Prestazione Energetica

Copia del certificato A.P.E. Sarà consegnata al momento della sottoscrizione del contratto.

12) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il Conduttore, in [redacted]

il Locatore in [redacted]

13) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447- bis del Codice di Procedura Civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente il Tribunale di Udine.

Letto, approvato e sottoscritto in Fauglis di Gonars, addì 21-02-2022

Il Locatore

[redacted signature and name of the landlord]

Il Conduttore

[redacted signature and name of the tenant]

CO

