

## Contratto di locazione

---

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

### AD USO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale da trattarsi e conservare a cura delle parti contraenti, tra:

- la società [REDACTED] con sede legale in Torino (TO) [REDACTED] C.F. e P.IVA [REDACTED] nella persona del suo legale rappresentante sig.ra [REDACTED] Santanchè nata a Cuneo (CN) il 7 aprile 1961, residente a Milano, [REDACTED], C.F. [REDACTED] in seguito indicato anche come [REDACTED]
- la società [REDACTED] con sede legale in Perugia (PG), [REDACTED] e P.IVA n° [REDACTED] nella persona del suo legale rappresentante sig. [REDACTED] nato a Monza (MB) il 03 febbraio 1973, domiciliato per la carica presso la sede della società, C.F. [REDACTED] in seguito indicato anche come "CONDUTTORE";

#### premesse

- che la società [REDACTED] è la legittima proprietaria del seguente immobile commerciale;
  - fabbricato sito a Perugia, fraz. Mugnano, in strada di Montebuono n. 12/b, così identificato in catasto:
    - Foglio 315, p.lla n. 22 - 609 - 610 - 611 - 612;
  - che è intenzione del locatore concedere in locazione al conduttore l'immobile sopraindicato;
- le planimetrie, controfirmate dalle parti, vengono allegate al presente atto sub. 1, per farne ad ogni effetto parte integrante;

**tutto ciò premesso facente parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue**

#### Articolo 1 - Locazione

Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile (indicato ed identificato catastalmente in premessa e comunque ben noto alle parti) evidenziata nella planimetria allegata e costituente parte integrante del presente atto, ai patti ed alle condizioni indicate nei successivi articoli.

Dichiara il locatore che l'immobile è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie e si trova nello stato di manutenzione indicato al successivo articolo 5.



## **Articolo 2 - Destinazione dei locali**

La porzione dell'immobile in oggetto viene concesso in locazione affinché il conduttore ne adibisca i locali ad uso industriale e commerciale.

Viene fatto espresso divieto al conduttore di mutare l'uso, di sublocare ulteriormente o cedere tutto o parte dei locali concessi in locazione, anche a titolo gratuito, senza il preventivo consenso scritto del locatore, da manifestarsi mediante comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R oppure raccomandata a mano.

## **Articolo 3 - Durata del contratto**

La durata del presente contratto è fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dal 16 aprile 2020 e scadenza il 15 aprile 2026. Il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per altri 6 (sei) anni, qualora non venga data disdetta, mediante raccomandata A/R, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza da una delle parti contraenti all'altra.

Il conduttore potrà recedere dal contratto prima della scadenza pattuita con preavviso da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata A/R oppure raccomandata a mano, da inoltrarsi almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso debba avere esecuzione.

## **Articolo 4 - Canone**

Il canone annuo di locazione è stabilito nella misura di euro 60.000,00 (sessantamila/00) oltre ad IVA, che il conduttore corrisponderà al locatore in rate costanti mensili anticipate di euro 5.000,00 (cinquemila/00) cadauna, scadenti il giorno 10 di ogni mese. Il pagamento sarà effettuato con bonifico accreditato sul conto corrente comunicato dal locatore.

## **Articolo 5 - Garanzie**

A garanzia dell'esatta osservanza del contratto il conduttore dovrà consegnare al locatore un deposito cauzionale di € 15.000,00, pari a tre mensilità, che sarà restituito alla riconsegna dell'immobile. L'interesse legale sarà consegnato al conduttore alla scadenza di ogni anno di locazione.

## **Articolo 6 - Manutenzione locali**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile in oggetto e di averlo trovato in condizioni di conservazione ed adatto e confacente alle esigenze d'uso cui sarà destinato e per le quali viene richiesta la locazione.



#### **Articolo 8 - Cartelli, insegne, targhe, ecc.**

Il conduttore potrà apporre insegne, targhe, cartelli e simili, che sarà obbligato a rimuovere al termine del periodo locativo.

#### **Articolo 9 - Assicurazioni**

Il conduttore si obbliga a contrarre con una primaria compagnia d'assicurazione una polizza ad adeguata copertura degli eventuali danni per la responsabilità civile verso i terzi, per l'incendio, il furto, ed in generale per la rovina od il danneggiamento di parte del fabbricato oggetto della presente locazione e relativi accessori e pertinenze per un valore assicurato non inferiore a Euro 1.700.000. La polizza dovrà essere rivalutabile automaticamente.

Copia delle polizze dovrà essere consegnata al locatore.

Viene di conseguenza escluso in via consensuale ogni o qualunque diritto o rivalsa nei confronti del locatore.

#### **Articolo 10 - Autorizzazioni**

Il conduttore si obbliga fin d'ora, in relazione al tipo d'attività che intende svolgere nei locali detenuti in locazione, ad ottenere o rinnovare la licenza di esercizio nei casi in cui questa sia richiesta dalle vigenti Leggi e regolamenti, nonché a richiedere tutte le eventuali autorizzazioni previste dalla Legge in materia antinfortunistica, della prevenzione degli incendi e della tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

In caso di mancata osservanza di tale obbligo, qualora il locatore ne venisse a conoscenza, potrà recedere dal contratto con effetto immediato.

#### **Articolo 11 - Visita dei locali**

Viene fatta salva la facoltà del locatore o di chi lo rappresenti, di visitare i locali in qualunque tempo nel corso della locazione, allo scopo di constatare il modo d'uso.

#### **Articolo 12 - Spese contrattuali, imposte e tasse, fatturazione**

Tutte le spese connesse alla redazione, alla registrazione e all'esecuzione del presente contratto sono a carico delle parti in pari misura. Deve ritenersi a carico del locatore l'obbligo di provvedere al rinnovo annuo della registrazione del presente contratto ed al versamento delle imposte connesse a tale rinnovo.



Il conduttore è nominato custode di quanto locato e si impegna quindi ad utilizzare il bene ricevuto con la dovuta cura e diligenza, custodendolo e conservandolo in buono stato di funzionamento, nonché a riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni nelle quali fu consegnato.

Il conduttore risponderà personalmente di perdite, deterioramenti, incendi, ecc. qualora non provi che questi siano accaduti per cause a lui non imputabili, mentre esonera il locatore da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che a lui possono derivare per fatto od omissioni di terzi.

Il conduttore non potrà far eseguire alcuna aggiunta, modifica e/o miglioria, nonché alcuna opera di trasformazione o sostituzione senza il preventivo consenso scritto del locatore. Sarà esclusiva facoltà del locatore, al termine della locazione, trattenere le migliorie eventualmente concesse senza rimborso di spese al conduttore, oppure esigere la rimessa in pristino dei locali allo stato primitivo, a cura e spese del conduttore.

#### **Articolo 7 - Oneri accessori e riparazioni**

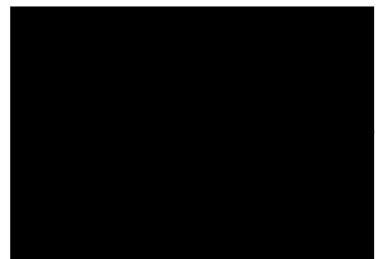
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura di tutti i servizi riguardanti l'immobile indicato in premessa.

Il locatore, ai sensi dell'art. 1576 del c.c., dovrà eseguire durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di ordinaria manutenzione che sono a carico del conduttore.

Il locatore si sostituirà al conduttore qualora questi non provveda tempestivamente al pagamento dei predetti oneri, ed il relativo costo dovrà essere rimborsato da questi entro trenta giorni dall'avvenuta operazione.

La parte conduttrice si impegna e si obbliga fin d'ora a permettere alla parte locatrice che si effettuino le eventuali riparazioni straordinarie di cui possa aver bisogno l'immobile, senza pretendere rimborso danni per eventuali disagi o perdite cui possa andare incontro la medesima durante l'esecuzione di detti lavori, a nessun titolo e per nessun motivo.

Il compimento di eventuali lavori, opere ed interventi di manutenzione, revisione o ristrutturazione interna dei locali, che dovessero comportare o dovessero ritenersi subordinate all'ottenimento di apposite autorizzazioni amministrative di qualunque tipo o natura, faranno sorgere a carico del conduttore l'obbligo di adempiere interamente alle incombenze e formalità amministrative necessarie, nonché dell'obbligo di accollo degli oneri ad esse connessi.



**Articolo 13 - Opzione per l'imponibilità IVA**

La parte locatrice intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito.

**Articolo 14 - Foro competente**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, sarà competente, in via esclusiva il Foro di Perugia.

**Articolo 15 - Rinvio**

Per quanto non contemplato dal presente contratto si fa esplicito rinvio alle norme del Codice Civile e delle leggi speciali in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

16/04/2020

Milano

Il Loc

Perugia

Il Cond

16.04.20

Si dichiara espressamente di accettare gli articoli: 2 (Destinazione dei locali), 4 (Canone), 5 (Manutenzione dei locali), 6 (Oneri accessori e riparazioni), 9 (Autorizzazioni), 13 (Foro competente)

Il Loc

Il Cond

16.04.20

# CONTRATTO DI COMODATO AVENTE AD OGGETTO TERRENI AGRICOLI

\*\*\*\*\*

L'anno duemiladiciassette il giorno 28 del mese di Luglio

## TRA I SOTTOSCRITTI

Da una parte:

- La Soc. Agr. [REDACTED] con sede in [REDACTED] Castello delle Forme P.Iva e C.F. [REDACTED] indirizzo pec [REDACTED] in persona del legale rappresentante Sig. [REDACTED];

E dall'altra parte:

- La [REDACTED] con sede in Perugia [REDACTED] P.Iva e [REDACTED] indirizzo pec [REDACTED] in persona dell'amministratore unico Sig. [REDACTED];

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

### Art. 1 - Oggetto

La società [REDACTED] di seguito denominato/a "COMODANTE", concede in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] di seguito denominato/a "COMODATARIO", che accetta senza riserva alcuna per lo stesso titolo, il terreno di proprietà del comodante di mq. 15.025, rappresentato al Catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 315 particelle 506-539-541-548-559, di seguito denominato "FONDO" identificati nella piantina allegata (Allegato 1).

Il Fondo è consegnato nello stato di fatto in cui si trova attualmente, ben conosciuto dal Comodatario. Il Comodante dichiara che allo stato attuale, sul fondo non gravano ipoteche né diritti reali di terzi.

### Art. 2 - Destinazione d'uso

Il Fondo concesso in comodato sarà utilizzato per la coltivazione agricola finalizzata alla conservazione della sua capacità produttiva e del paesaggio oltre al mantenimento del sistema

di scolo; al Comodatario è fatto espresso divieto di modificare l'uso convenuto, pena la risoluzione del presente contratto.

### **Art. 3 - Durata**

Il rapporto contrattuale, che decorre dalla data di stipula del presente atto, avrà durata annuale in relazione alla campagna agraria e sarà rinnovato tacitamente.

Le parti comunque concordano in specifico che nel caso in cui sia stato seminato un cereale invernino il Comodante potrà richiedere la restituzione del Fondo dopo il **31 Luglio ed entro il 20 Agosto** dell'anno successivo, cioè successivamente alla trebbiatura della coltura e prima della nuova aratura, allo stesso modo nel caso in cui sia stata seminata una coltura primaverile (mais, girasole, ecc) il Comodante potrà richiedere la restituzione del Fondo dopo il **30 Settembre ed entro il 15 Ottobre** dell'anno in corso, cioè successivamente alla trebbiatura e prima della nuova aratura. E' inteso che le date sopra indicate rimangono indicative poiché soggette comunque all'andamento climatico, ciò nonostante il Comodante potrà richiedere la restituzione del Fondo inderogabilmente non appena sia stata effettuata la trebbiatura.

Le parti concordano che nel caso in cui il Comodante eserciti il diritto alla restituzione del Fondo, il Comodatario dovrà riconsegnarlo dopo aver effettuato solo ed esclusivamente la trinciatura dei residui colturale che avviene nella fase della trebbiatura.

Il diritto di recesso potrà essere fatto valere dandone avviso al Comodatario, con lettera raccomandata A/R, o a mezzo pec in cui sarà specificato il termine per la riconsegna del bene. In caso di scioglimento della società per morte di uno dei soci, il Comodante potrà esigere dagli eredi l'immediata restituzione del Fondo.

### **Art. 4 - Obblighi del Comodatario**

Il Comodatario si impegna a rilasciare il Fondo concesso in comodato alla libera e piena disponibilità del Comodante nei termini indicati dallo stesso Comodante nella richiesta di restituzione senza nulla pretendere per le migliorie fondiari eventualmente apportate. Il Fondo dovrà essere restituito nello stato di fatto e diritto in cui è stato consegnato.

Il Comodatario si obbliga a conservare e custodire il Fondo, oggetto del presente comodato con cura e massima diligenza, e a non cedere neppure temporaneamente detto bene a terzi, né a titolo gratuito, né a titolo oneroso.

Il Comodatario si obbliga a lasciare libero da coltivazioni lo spazio limitrofo alla cabina di energia elettrica e alle pompe di attingimento ai pozzi come identificato nella piantina allegata al presente contratto (allegato 2).

#### **Art. 5 - Manutenzione**

Sono a carico del Comodatario le spese sostenute per la manutenzione ordinaria del Fondo; egli ha diritto al rimborso se trattasi di spese per riparazioni straordinarie sostenute per la conservazione dell'immobile, necessarie ed urgenti (ex art. 1808 c.c).

#### **Art. 6 - Miglioramenti e addizioni**

Per i miglioramenti sussistenti al momento della restituzione del Fondo concesso in comodato non può essere riconosciuta a favore del Comodatario alcun diritto ad una indennità, alla quale lo stesso Comodatario fin da ora, rinuncia.

Tutte le opere configurabili come addizioni (mantenendo una propria distinta entità rispetto al bene immobile), che, pur costituendo miglioramento del bene (determinandone un incremento di qualità e di valore economico), siano eseguite senza autorizzazione scritta del Comodante proprietario, dovranno essere rimosse al momento della scadenza del rapporto contrattuale, (qualora ciò possa avvenire senza nocimento del bene), rimanendo, altrimenti, di proprietà dello stesso Comodante, senza diritto ad alcuna indennità a favore del Comodatario, il quale, fin da ora, vi rinuncia.

#### **Art. 7 - Clausola risolutiva espressa e responsabilità**

L'inadempimento da parte del Comodatario ad uno qualsiasi dei patti contenuti nel presente contratto produrrà di diritto la risoluzione stesso senza che nessuna indennità o quant'altro sia dovuta da parte del Comodante.

Il Comodatario, costituito custode del Fondo, è direttamente responsabile degli eventuali danneggiamenti subiti dal Fondo; si obbliga pertanto a rispondere puntualmente dei danni al bene causati da se stesso o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nel Fondo ed esonera espressamente il Comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di terzi in genere.

Il Comodante non risponde dei danni a cose e/o a persone derivanti dall'attività svolta dal Comodatario o dall'uso delle attrezzature in deposito presso il Fondo.

Il Comodatario si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di igiene e polizia rurale e quindi si obbliga espressamente a lasciare indenne il Comodante concedente da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi, come da eventuali richieste di risarcimento o controversie di soggetti terzi conseguenti all'esercizio del comodato da parte del Comodatario.

#### **Art. 8 - Rinvio**

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è regolato dalle norme sul comodato gratuito contenute nel codice civile (Capo XIV del Titolo III del Libro IV (artt. da 1803 a 1812 c.c.), alle quali si rimanda in caso di mancata specifica regolamentazione nel presente contratto, esclusa ogni altra disciplina di legge.

Si specifica pertanto che il presente comodato in uso gratuito non è soggetto alla disciplina dell'affitto dei fondi rustici, ex legge n. 203 del 1982.

#### **Art. 9 - Modifiche al contratto**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

#### **Art. 10 - Spese contrattuali**

Il presente contratto sarà registrato solo in caso d'uso e in tal caso le spese dovute per l'applicazione delle imposte di registro sono a carico del Comodatario.

#### **Art. 11 - Elezione di domicilio.**

Per ogni comunicazione, notificazione (anche introduttiva di giudizio) comunque relativa al presente accordo, più in generale, ai rapporti da esso nascenti, le parti dichiarano di eleggere domicilio:

- quanto ad "Comodatario" presso la residenza come indicata in epigrafe;
- quanto al "Comodante" presso la residenza come indicata in epigrafe.

Letto, approvato e sottoscritto in tre originali, di cui uno per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

PER IL COMODANTE - 

PER IL COMODATARIO



Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutti gli articoli del presente contratto ed in particolare gli artt. 1,2,3,4,5 e 7.

PER IL COMODANTE

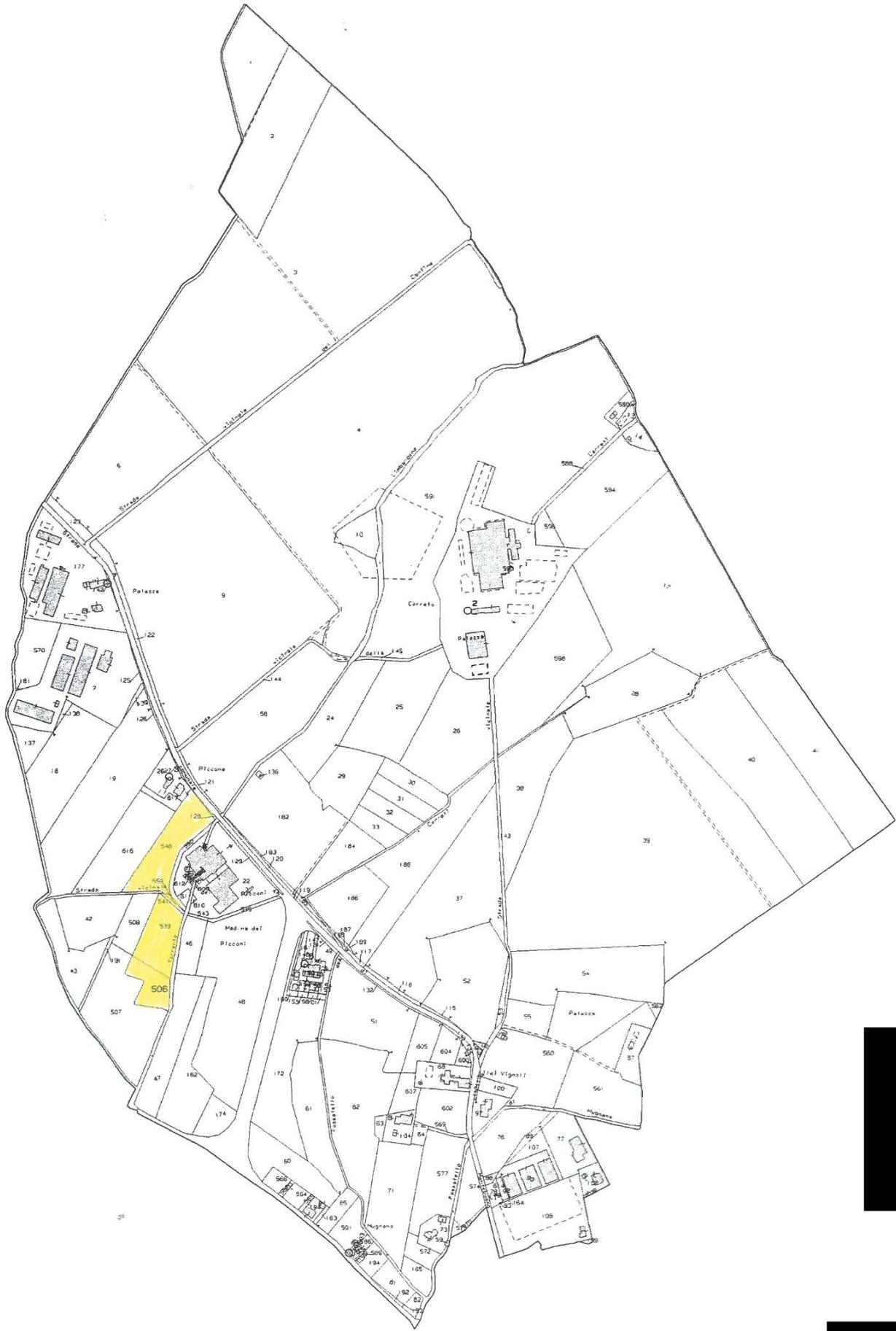


PER IL COMODATARIO

E=-55400

N=-3100

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore



1 Particella: 506

Comune: PERUCIA  
Foglio: 315

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice: 1940 000 x 1380 000 metri

24 Lug-2017 17 1:31  
Prot. n. T258313/2017

Vis. tel. (0.90 euro)

