

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

TRA:

la società **FB Srl** con sede in Villanova di Camposampiero (PD), Via Marconi n. 61, codice fiscale e Partita Iva 01959900281, qui rappresentata dal suo legale rappresentante, il Sig. [] nato a Villanova di Camposampiero (PD) il 25/06/1957 ed ivi residente in Via Cognaro, n. 122, codice fiscale [], di seguito denominato locatore;

E:

Sig. [], nato a Camposampiero (PD) il 14/09/1969, Codice fiscale [], titolare della ditta **EASYPELLET NEW** con sede in Villanova di Camposampiero Via Caltana, n. 232/C PI 05186990288, di seguito denominato conduttore;

PREMESSO CHE

- Il locatore ha la disponibilità di un immobile strumentale nella zona artigianale di Villanova di Camposampiero, in via Marconi 51, di circa 1400 mq adibiti a magazzino; di questo spazio solo una parte viene utilizzata dal locatore per lo svolgimento della sua attività;
- Il conduttore ha necessità di locare un immobile strumentale dove svolgere un'attività produttiva e di stoccaggio;
- Il locatore ha espresso la sua disponibilità a locare anche parzialmente l'immobile di cui sopra;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, una porzione dell'unità immobiliare sita in Villanova di Camposampiero (PD), Via Marconi 61, con estremi catastali identificati da foglio 10, particella numerata 601, subalterno 5, categoria D/8, rendita catastale Euro 6.694,00. La porzione oggetto di locazione è quella evidenziata nell'allegata piantina ed ammonta a circa 700 mq. L'immobile suddetto è agibile e dotato di impianto idraulico, elettrico e servizi igienici indipendenti ed è conforme alle norme igienico – sanitarie, sulla sicurezza del lavoro, sulla prevenzione degli incendi e sulla sicurezza degli impianti.

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà decorrenza dal 01/03/2023 e durerà 6 anni rinnovabili di altri 6 alla scadenza. La prima scadenza sarà quindi il 28/02/2029. L'opzione di rinnovo sarà automatica, fatta salva la possibilità di mancato esercizio della stessa tramite raccomandata AR o Mail PEC da inviare entro il 31/10/2028. È data facoltà al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dando avviso al locatore,

F.B. s.r.l.
Via G. Marconi, 61
35010 VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD)
P.IVA 01959900281 - TEL. 049-9221886

EASYPELLET NEW
di []
Via Caltana, 232/C - 35010 Villanova di CSP (PD)
Tel. 33417409523
C.F. []
P.IVA 05186990288 - REA 449833
Email: easypellet.new@gmail.com

mediante lettera raccomandata AR o tramite mail pEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Art. 3- DETERMINAZIONE / PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone annuo stabilito e accertato dalle parti è pari ad Euro 15.600,00(quindicimilaseicento/00) pagabili in 12 rate ANTICIPATE di € 1.300,00 (milletrecento/00) ciascuna, a partire dal 01/03/2023. Per il primo periodo di locazione, dal 01/03/2023 al ~~31/01/2024~~^{28/02/2024}, tenendo presente la fase di start up dell'attività di produzione del conduttore, verrà corrisposto un canone di locazione annuo ridotto e pari a 7.200 Euro (settimiladuecento/00) pari ad un canone mensile di Euro 600,00 (seicento/00).

Il pagamento dovrà obbligatoriamente avvenire entro i primi 10 giorni di ogni mese. In caso di ritardo nel pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il conduttore sarà tenuto, anche senza l'intimidazione di cui all'art. 1219 Codice Civile, a corrispondere gli interessi moratori da calcolarsi ad un tasso pari al tasso ufficiale di sconto in essere al momento in cui la mora si è verificata maggiorato di 3 punti percentuali, cui verranno aggiunte le eventuali spese sostenute dal locatore. Rimane comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto con conseguente risarcimento di ogni maggior danno subito dal medesimo. Il pagamento non potrà venire ritardato o sospeso dal conduttore per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Art. 4 – UTENZE e TRIBUTI

Fino a diverso accordo tra le parti, i contatori delle utenze energetiche e idriche, rimarranno intestate al conduttore. Quest'ultimo provvederà ad addebitare le spese sostenute di forza motrice, acqua e gas, attribuibili al conduttore. Le parti convengono che il costo addebitato al conduttore sarà pari all'incremento mensile dei consumi effettivi rispetto alla situazione antecedente la locazione. Il costo complessivo delle fatture dei fornitori energetici, nel corso della locazione, verrà diviso per il consumo effettivo totale (KWh per energia elettrica, mc per l'acqua) del periodo, trovando quindi il costo unitario per tipologia di consumi. Verrà addebitato al conduttore questo costo unitario moltiplicato per i consumi a lui direttamente imputabili e pari al consumo totale di periodo al netto del consumo del periodo ante locazione. Su questi conteggi non potranno incidere eventuali conguagli relativi a periodi precedenti alla locazione.

Le stesse modalità di addebito saranno assunte anche per l'imposta sui rifiuti. Sarà addebitato al conduttore l'incremento del costo annuo sulla base degli utilizzi effettivi.

F.B. s.r.l.
Via G. Marconi, 61
35010 VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD)
P.IVA 01959900281 - TEL. 049-9221886

EASYPELLET NEW
Via Cattana, 232/G - 35010 Villanova di CSP (PD)
Tel. 334.7489523
C.F. [redacted]
P.IVA 05186990288 - REA 449839
Email: easypellet.new@gmail.com

L'addebito di questi costi dovrà essere pagato dal conduttore al locatore entro 10 giorni dall'emissione della regolare fattura, al fine di consentire al conduttore di avere la provvista per onorare l'impegno con i fornitori alla scadenza regolare.

Art. 5 - MODALITA' E MISURA DELL'AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE

Il canone di locazione così stabilito non verrà in seguito aggiornato nella misura delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Art. 6 - STATO DELLA CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale logorio d'uso. Il locatore dichiara che il ben immobile è esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di coloro che lo utilizzano.

Art. 7 - DOVERI DEL CONDUTTORE

Sono a carico del conduttore tutte quelle spese relative alla manutenzione ordinaria dei locali oggetto di locazione al fine di mantenere efficienti gli impianti. Sono altresì a suo carico eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari all'installazione di macchinari o altri impianti, che dovranno in ogni caso essere sempre approvati per iscritto dal locatore. Sarà facoltà del locatore scegliere se tali migliorie / variazioni, al termine della locazione, potranno essere lasciate dove sono, senza però alcun riconoscimento di prezzo verso il conduttore, oppure se dovranno essere rimosse al fine di riportare l'immobile al suo stato pre locazione.

Il conduttore è obbligato a mantenere l'immobile locato in perfetto stato di conservazione. Il conduttore, nell'uso di locali ed impianti, dovrà osservare ogni prescrizione di legge e delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa e altre conseguenze dall'inadempienza di tale obbligo.

Il conduttore prende in consegna, ai sensi dell'art. 1567 Codice Civile, l'immobile suddetto, osservando la diligenza del buon padre di famiglia. Ogni altra destinazione alternativa a quanto stabilito sarà considerato come inadempimento contrattuale. Il conduttore libera il locatore da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità e qualsiasi altra causa a lui imputabile. Il conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati da lui e da tutte le persone che esso ha ammesso anche temporaneamente nei locali.

Resta a carico del locatore l'onere della manutenzione straordinaria, diversa da quella al primo periodo del presente articolo.

Art. 8 - POTERI DEL LOCATORE

F.B. s.r.l.
Via G. Marconi, 61
35010 VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD)
P.IVA 01959900281 - TEL. 049-9221886

EASYPELLET NEW
di [redacted]
Via Caltana, 232/C - 35018 Villanova di CSP (PD)
Tel. 334.7489523
C.F. [redacted]
P.IVA 05186990288 - REA 449839
Email: easypellet.new@gmail.com

Il locatore potrà ispezionare o fare ispezionare, previo accordo con il conduttore, l'immobile locato e i relativi impianti, allo scopo di constatarne lo stato d'uso ed eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e le opere ritenute necessarie dal locatore, senza obbligo di compenso anche se le medesime durassero oltre venti giorni e non avessero carattere d'urgenza.

Art. 9 - DIVIETI AL CONDUTTORE

E' vietato il subaffitto di tutto o parte dei locali oggetto del presente contratto.

Art. 10 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE AL RILASCIO DEI LOCALI

Al momento del rilascio dei locali, il conduttore dovrà restituire l'immobile locato con gli impianti funzionanti, gli infissi e i locali puliti e affrescati ex novo.

Art. 11 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese e gli oneri derivanti dalla stipulazione, redazione e registrazione del presente contratto sono a carico delle parti contraenti in misura uguale e così pure l'imposta di registro per i rinnovi annuali.

Art. 12 - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

Art. 13 - NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente regolato dal presente contratto, le parti si rifaranno alle norme vigenti in materia di locazione previste dal Codice Civile e dalla legislazione successiva.

Letto, confermato e sottoscritto.

Villanova di Camposampiero, 01/03/2023

F.B. S.r.l.
Il locatore Via G. Marconi, 81
35010 VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD)
P.IVA 01959900281 - TEL. 049-9221886

EASYPELLET NEW
di
Il conduttore Via Callana, 232/C - 35010 Villanova di CSP (PD)
Tel. 334.7489823
C.F.
P.IVA 05186990288 - REA 449839
Email: easypellet.new@gmail.com

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

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 28/03/2023 alle ore 10:27 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 23032810273813095 il file
RLI12000000019602310

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 05122090284

denominazione : & ASSOCIATI S.R.L.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 140,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 28/03/2023

**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 PADOVA
Codice Identificativo del contratto T5223T004965000PG

In data 28/03/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23032810273813095 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da TNLLRS69P14B563C e trasmessa da
_____ & ASSOCIATI S.R.L.

Il contratto e' stato registrato il 28/03/2023 al n. 004965-serie 3T
e codice identificativo T5223T004965000PG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : FB_EASYPELLETNEW
Durata dal 01/03/2023 al 28/02/2029 Data di stipula 01/03/2023
Importo del canone 7.200,00 n.pagine 5 n.copie 2
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 01959900281	A	001 TNLLRS69P14B563C	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 140,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 72,00 Imposta di bollo 68,00

Risultano dichiarati 2 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 6694,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Prov. PD
VIA MARCONI 61

Li, 28/03/2023



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

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 23032810273813095

NOME DEL FILE : RL112000000019602310

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	TNLLRS69P14B563C	-----