

ALLEGATO 3

Bozza Contratto di locazione di immobili urbani non destinati ad abitazione

Soelia SpA, nel seguito denominata anche “Locatore”;

E

[•], nel seguito denominata anche “Conduttore”;

(nel seguito quando indicate singolarmente anche “Parte” e collettivamente “Parti”)

PREMESSO

- A. che in data [•] Soelia SpA pubblicava un bando di gara (nel seguito anche “Bando”) per dar corso alla selezione dell’operatore al quale affittare l’azienda Soelia Officine, come meglio definita nel Bando (nel seguito anche “Azienda” o “Azienda Soelia Officine”) di cui la stessa è piena, legittima ed esclusiva proprietaria;
- B. che a seguito della procedura di gara, giusto verbale di aggiudicazione in data [•], [•] è risultata aggiudicataria provvisoria dell’affitto dell’Azienda Soelia Officine;
- C. che l’Azienda è esercitata presso l’Immobile di proprietà del Locatore;
- D. che il Bando prevede che l’Aggiudicataria dell’Azienda è obbligata a stipulare il contratto di affitto di Azienda e il contratto di locazione dell’Immobile;
- E. che non formano parte dell’Azienda e, dunque, ne sono espressamente esclusi, l’Impianto Fotovoltaico e l’Appartamento come meglio definiti nel Bando;
- F. che, come previsto dal Bando, il Contratto di Affitto d’Azienda ha durata di 6 (sei) anni a partire dalla data della sua sottoscrizione, salvo proroga di ulteriori anni 6 (sei) che non potrà essere rifiutata da Soelia SpA per il secondo sessennio;
- G. che il presente contratto di locazione (nel seguito anche “Contratto”) è inscindibilmente connesso e funzionale al Contratto di Affitto d’Azienda del quale costituisce l’Allegato 3 e del quale seguirà le sorti in termini di durata ed efficacia;
- H. che ove non altrimenti definiti, i termini con iniziale maiuscola utilizzati nel presente Contratto, avranno il medesimo significato ad essi attribuito dal Bando e dal Contratto di Affitto d’Azienda;

tanto premesso le parti convengono quanto segue.

Soelia SpA, nella qualità di proprietaria dell’Immobile

CONCEDE IN LOCAZIONE

a [•], che a tale titolo accetta, il capannone industriale avente una superficie coperta di 2.098,53 mq e una superficie scoperta di 7.103,66 mq, sito in Argenta (FE), con accesso dal civico 3 di via Leonardo da Vinci, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Argenta come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Rendita catastale
122	277	4	D/7		
122	332	1	D/7		
122	472	1	D/7		

					Euro 13.304,40
--	--	--	--	--	----------------

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

1. Il Contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) con inizio dal [•] e termine al [•], salvo tacita proroga di ulteriori anni 6 (sei) come previsto dal Contratto di Affitto d'Azienda e, in ogni caso cesserà nello stesso termine in cui venga a cessare, per qualsivoglia motivo, il Contratto di Affitto d'Azienda.
2. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro [•] ([•]) oltre IVA che il Conduttore si obbliga a corrispondere in rate trimestrali anticipate di **euro [•] ([•])** oltre IVA ciascuna, entro il decimo giorno di ogni trimestre. In caso di proroga, a partire dal [•] anno (e cioè dal [•]) il canone sopra previsto sarà aggiornato automaticamente, nella misura massima consentita dalla legge, della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del Contratto.
3. Il Conduttore s'impegna ad effettuare il pagamento dei canoni come previsto nel Contratto di Affitto d'Azienda al quale il presente Contratto accede.
4. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, o di parte di essa, (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a 1/3 di una trimestralità del canone), provocherà le conseguenze previste dai paragrafi 6 e seguenti del Contratto di Affitto d'Azienda.
5. L'Immobile oggetto del Contratto dovrà essere destinato esclusivamente allo svolgimento di attività che rientrino nel pieno rispetto della destinazione urbanistica e dei regolamenti anche comunali e, nella fattispecie, alla conduzione dell'Azienda. È vietato al Conduttore mutare tale destinazione d'uso e di cedere, sublocare, anche gratuitamente, o dare in comodato, in tutto o in parte, l'Immobile concesso in locazione, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni. Il silenzio e l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito o alla sublocazione, che eventualmente avvenissero in violazione degli obblighi sopra precisati, avranno valore di semplice tolleranza provvisoria, priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.
6. Il Conduttore si obbliga ad utilizzare l'Immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestia ad eventuali vicini ed è obbligato a mantenere il bene locato in perfetto stato di conservazione sicché sono ad esclusivo suo carico – ciò anche in deroga agli artt. 1576 e 1609 cc – tutte le riparazioni, compresa anche l'eventuale sostituzione delle apparecchiature deteriorate, degli impianti igienico-sanitari, di riscaldamento, elettrici, idraulici ed altri, come pure le riparazioni dei serramenti di porte e finestre e la sostituzione di vetri. Il Conduttore, nell'uso dei locali dovrà osservare ogni prescrizione di legge.
7. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locatogli e di averlo trovato perfettamente idoneo all'uso convenuto, di averlo accettato senza eccezioni e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da tale momento custode del medesimo. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'Immobile locato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del

regolamento dello stabile ove esistente.

8. Il Conduttore per qualunque opera intendesse compiere nell'Immobile concesso in locazione, ad eccezione di quelle a proprio carico ai sensi dell'art. 1576 cc e degli Interventi sull'Immobile di cui all'Allegato 12 del Contratto di Affitto d'Azienda, dovrà chiedere l'autorizzazione scritta del Locatore. Salvo patto contrario redatto per iscritto, non spetta al Conduttore alcuna indennità per eventuali addizioni o migliorie da questi apportati all'Immobile. Resta però riservato al Locatore, salvo patto contrario, il diritto di chiedere che i locali siano rimessi in pristino nello stato a spese del Conduttore.
9. Il Locatore ha il diritto di visitare o di far visitare dai propri incaricati, anche durante il corso della locazione, i locali concessi in locazione, concordando previamente con il Conduttore i tempi e le modalità di accesso.
10. Il Locatore ha il diritto di accedere all'Impianto Fotovoltaico posto sul tetto dell'Immobile e, pertanto, di transitare nell'Immobile a tal fine, previa informativa da dare al Conduttore anche verbalmente e con preavviso di 60 minuti.
11. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di terzi nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi, e si obbliga, altresì, a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri dipendenti e da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali.
12. Il Conduttore non costituisce alcun deposito in considerazione della previsione di cui al paragrafo 6.6 del Contratto di Affitto d'Azienda.
13. Il Conduttore dovrà provvedere alla stipulazione a nome proprio dei contratti per la fornitura di luce, acqua, gas etc., con i rispettivi enti. Il Locatore sarà esente in quanto, ovviamente, estraneo a detti rapporti, da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere.
14. Il Locatore espressamente dichiara di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA del canone di locazione oggetto del presente Contratto.
15. Le Parti concordano che ogni eventuale controversia sia di competenza esclusiva del Foro previsto nel Contratto di Affitto d'Azienda.
16. Le spese relative alla registrazione del presente contratto sono a carico del Conduttore.

Argenta,

Soelia SpA

[•]

[•]

[•]

[•]

[•]