

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO AI SENSI

DEGLI ARTT. 27 E SS LEGGE N. 392/78

Con la presente scrittura, da valere ad ogni effetto di legge tra:

- Società **Or Sell Srl**, con sede in Limidi di Soliera MO, Via Lametta 146 Piva 02008710366 in persona del signor Rinaldi Matteo nato a Carpi (MO) il 17/07/1972 C.F. RNLM72L17B819X con i poteri derivatigli dal vigente statuto sociale, debitamente autorizzato, di seguito per brevità denominato "**Locatore**"

e

- Ditta **Or Sell Srl**, con sede in Limidi di Soliera MO Via Lametta n. 146 Piva 03850330360 in persona del dott. Claudio Rinaldi nato a Cadelbosco sopra (RE) il 13/01/1942 C.F. RNLC42A13B328F con i poteri derivatigli dal vigente statuto sociale, debitamente autorizzato, di seguito per brevità denominato "**Conduttore**"

Premesso

- che la ditta Or Sell Srl (Piva 02008710366) è proprietaria dei seguenti immobili posti in Comune di Soliera (MO), frazione Limidi in Via Lametta n. 146 e più precisamente due fabbricati posti al piano terra con area cortiliva esclusiva su tutti i lati, di cui uno ad uso magazzino, vano tecnico, uffici e relativi accessori, ed uno ad uso cantina, zona relax dipendenti, centrale termica, ripostiglio,

locale pompe antincendio, locale accumulo e impianto antincendio.

Gli immobili in oggetto sono censiti al N.C.E.U. di Soliera come segue:

- foglio 5 --- mappale 230 sub. 10 Via Lametta P.T. Cat. D/8 R.C.€; 19.500;

- foglio 5 --- mappale 230 sub. 9 Via Lametta P.T. Cat. C/2 R.C.€; 711,11;

- foglio 5 P.T. mappale 230 sub. 5 B.C.N.C.

- foglio 5 P.T. mappale 230 sub. 6 B.C.N.C

- che i fabbricati in oggetto sono dotati dei attestati di prestazione energetica:


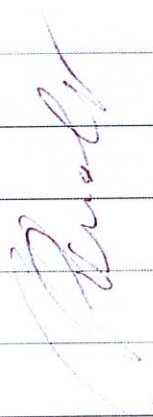
- n. 00834-151791-2014 relativamente all'immobile di cui al foglio 5 mappale 230 sub. 10 rilasciato il 09/12/2014 dal perito ind. Bonato Emanuele 00834 MO;

- n. 00834-148773-2014 rev. 1 relativamente all'immobile di cui al foglio 5 mappale 230 sub. 9 rilasciato il 09/12/2014 dal perito ind. Bonato Emanuele 00834 MO;

- che la ditta Or Sell Srl (Piva 03850330360) ha prima d'ora visionato tutti gli immobili in oggetto ed accettandoli ha manifestato interesse ad assumere la locazione senza eccezioni;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) La ditta Or Sell Srl (Piva 02008710366) concede in locazione alla ditta Or Sell Srl (Piva 03850330360) che accetta, l'unità immobiliare soprascritta.

	2) La locazione ha decorrenza dal 01/04/2019 e durata di anni 6 (sei) fino al 31/03/2025.	
	3) Il Conduttore non può sublocare l'immobile, non può nemmeno concederlo in uso o godimento o per qualsivoglia titolo a terze persone. Non gli è neppure consentito cedere il contratto di locazione, salvo i casi previsti per legge.	
	4) Il contratto si rinnova tacitamente di altri 6 (sei) anni se nessuna delle due parti comunica all'altra, almeno 12 dodici mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, la relativa disdetta ed il conseguente intendimento a non rinnovarlo.	
	5) E' consentito che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (ai sensi dell'Art. 27 co. 7 Legge 392/78). Ai fini di quanto previsto dell'Art. 27 co. 8 Legge 392/78 (recesso del Conduttore per gravi motivi) si dichiara motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore. In difetto dovrà comunque provvedere al pagamento del canone per il periodo suddetto.	
	6) Il canone di locazione annuo di tutti gli immobili comprensivo delle strutture di arredi presenti è determinato dalle parti a corpo in €.	
	75.000,00 (settantacinquemila/00) più iva di legge	

Il canone di locazione sarà da pagarsi per tutta la durata della locazione in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate rispettivamente entro e non oltre 30 (trenta) giorni data fattura, presso il domicilio del Locatore o presso la Banca dallo stesso indicata.

7) Il mancato pagamento del canone decorsi 20 (venti) giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile.

8) Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute e degli oneri accessori. Con le stesse modalità di cui al punto 6) dovranno essere pagati gli eventuali aggiornamenti e le eventuali integrazioni del canone.

9) Sono interamente a carico del Conduttore ed escluse dal canone di locazione, le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, le spese per la manutenzione delle aree verdi nell'area cortiliva di pertinenza e le spese condominiali di competenza del complesso.

10) Il Locatore, sotto la propria responsabilità, dichiara e garantisce che l'immobile locato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di sottoscrizione del contratto. I locali sono rispettivamente concessi ed accettati per essere destinati esclusivamente agli usi consenti-

Handwritten signature

Handwritten signature

ti dalle Autorità Competenti e dal P.R.G. vigente. La parte conduttrice dichiara che nei locali svolgerà l'attività di - la produzione ed il commercio di prodotti, macchinari, attrezzature nell'ambito dell'agricoltura compresa la zootecnia, dell'alimentazione sia umana che animale e relativi servizi connessi. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37, e seguenti della legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

Conto Amadori

11) Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati atti al proprio uso, completi degli impianti di riscaldamento, elettrico, condizionamento per la zona uffici, tinteggiati di fresco ed in buono stato di manutenzione, esenti da difetti e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Il Conduttore si obbliga altresì a custodirli con la dovuta diligenza. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. E' comunque stabilito che ogni miglioria ed accessione fissa all'immobile, eseguita dal Conduttore, possa diventare di proprietà del locatore previo rimborso relativo costo, salvo che il Locatore non preferisca che le cose siano ristabilite in ripristino a spese del Conduttore.

[Handwritten signature]

12) Ai fini del D.M n. 37/2008 del 27 marzo 2008 il locatore garantisce la conformità alla vigente normativa degli impianti posti al servizio dell'immobile in oggetto, e si impegna a consegnare al conduttore tutte le certificazioni previste per legge.

13) Sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione ai sensi dell'art. 1609 e 1576 C.C. come quelle a titolo esemplificativo relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e del soffitto e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Rimangono a carico del Locatore tutte le riparazioni di straordinaria manutenzione come per legge.

14) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di terzi in genere.

15) Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

16) Il Locatore durante la locazione, potrà ispezionare e far ispezionare da un suo incaricato i locali affittati, previa comunicazione scritta, nei limiti previsti dagli usi e consuetudini locali e dalle vigenti leggi e tenendo conto delle esigenze del Conduttore, onde constatarne le modalità di uso ed il buon stato. All'uopo si precisa che il Conduttore permetterà nei giorni che precedono la scadenza del contratto che il locale concessogli in locazione possa essere visitato da chiunque altro aspirasse ad averlo in loca-

Handwritten signature in blue ink.

Large handwritten signature in red ink.

zione purché accompagnato dal proprietario o suo incaricato previa comunicazione al Conduttore.

17) Il Conduttore è a conoscenza del fatto che è già esistente una polizza assicurativa per l'immobile in oggetto contro i danni da incendio, scoppio, da responsabilità civile e da rischio locativo verso terzi ed ogni altro danneggiamento anche a terzi in genere. Le parti convengono che il costo di detta polizza rientri a forfait nell'importo del canone convenuto al punto 6).

Stefano...

18) Le parti concordano espressamente che ai fini e per gli effetti del D.L. 223 del 04 luglio 2006, convertito L. 248/2006, il locatore opta per l'applicazione dell'imponibilità ai fini IVA del presente contratto.

19) Le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali; altrettanto dicasi per le eventuali rinnovazioni. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto le relative spese sono a carico della parte che ne richiede la risoluzione.

20) Il Locatore dichiara che, l'immobile è agibile ai sensi dei criteri stabiliti nel D.L. 6 giugno 2012 n. 74 e successive modifiche o integrazioni, entro la data di decorrenza del presente contratto e si impegna, altresì, ad eseguire a propria cura e spese tutti gli ulteriori interventi che si renderanno necessari ed obbligatori per effetto della successiva normativa che dovesse intervenire nuovamente in materia. Tutti i suddetti interventi nel limite del possibile dovranno essere eseguiti in modo da consentire al Con-

Stefano...

conduttore di poter continuare a svolgere, senza soluzione di continuità, l'attività per l'esercizio della quale l'immobile è stato locato.

21) Le parti si riservano il diritto di apportare modifiche ai patti surripportati nell'ipotesi di modifica della normativa vigente in materia di locazioni.

22) Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto compreso le notifiche degli atti, il conduttore elegge domicilio nei locali affittati.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da accordi scritti tra i contraenti.

Letto ed approvato in tutti i suoi punti, le parti sottoscrivono.

Carpi li, 1 Aprile 2019

Firma del Locatore



Firma del Conduttore



MODIFICA AL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

AI SENSI DEGLI ARTT. 27 E SS LEGGE N. 392/78

(rif. Protocollo ADE 19040311211458113)

Con la presente scrittura, da valere ad ogni effetto di legge tra:

- Società **Rinaldi Srl**, con sede in Limidi di Soliera MO, Via Lametta
146 Piva 02008710366 in persona del signor Rinaldi Matteo nato a il
17/07/1972 C.F. RNLMTT72L17B819X con i poteri derivatigli dal vigen-
te statuto sociale, debitamente autorizzato, di seguito per brevità
denominato "Locatore"

e

- Ditta **Or Sell Spa**, con sede in Limidi di Soliera MO Via Lametta n.
146 Piva 03850330360 in persona del dott. Claudio Rinaldi nato a il
13/01/1942 C.F. RNLCLD42A13B328F con i poteri derivatigli dal vigen-
te statuto sociale, debitamente autorizzato, di seguito per brevità
denominato "Conduttore"

PREMESSO CHE

Fra le due parti è in essere il contratto in oggetto effettivo dal

1 Aprile 2019

Via Lametta, 146
41019 Limidi di Soliera (MO)
Tel. 059/652206 - 059/652594
Email: amministrazione@orsell.it
C.F. e P.IVA 03850330360



Rinaldi srl
Via Lametta, 146
41019 Limidi di Soliera (MO)
C.F./P.I. 02008710366
rinaldi@orsell.it
amministrazione@orsell.it



LE PARTI HANNO CONVENUTO LE SEGUENTI MODIFICHE:

- 1) Al foglio 5 - mappale 230 sub.10 Via Lametta 146 P.T. Cat. D/8 viene sottratta dal contratto di locazione la porzione identificata nella planimetria allegata al presente contratto.
- 2) A far data dal 01/09/2019 il canone annuo viene modificato da 75.000,00 € (settantacinquemila/00) a 65.000,00 (sessantacinquemila/00).

Carpi lì, 2 Settembre 2019

Rinaldi srl
Firma del Locatario
Via Lametta, 146
41019 Limidi di Soliera (MO)
C.F./P.I. 02008710366
rinaldi@orsell.it
amministrazione@orsell.it
Allegati: 1 (planimetria)

Firma del Conduttore

ORSSELL SPA
Via Lametta, 146
41019 Limidi di Soliera (MO)
Tel. 059/657206 - 059/657304
Email: amministrazione@orsell.it
C.F. e P.IVA 03850330360

AGENZIA DELLE ENTRATE

Direzione Provinciale di Modena

Ufficio Tributi

Registrato il 27/09/2019

N° 2065 Atti Privati Serie 3

64,00

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

Firma in delega del
provvisoria

Lara Leonardi (*)
(*) Firma su delega del Direttore Provinciale

