

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno duemilaventuno il giorno 16 del mese di novembre con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra le parti:

- GRAN CARNI srl, con sede legale in [REDACTED] iscritta al registro delle imprese di PESCARA al n. [REDACTED] legalmente rappresentata dalla [REDACTED]

[REDACTED] di seguito PARTE CONDUTTRICE

E

- IOVENITTI ERNESTO E FIGLI SRL, con sede legale in [REDACTED] iscritta al Registro delle imprese di L'Aquila con [REDACTED] legalmente rappresentata dal [REDACTED]

[REDACTED] di seguito PARTE LOCATRICE,

PREMESSO

- Che la Parte Locatrice possiede, essendone legittima proprietaria, un immobile sito in [REDACTED] con destinazione d'uso industriale e artigianale;

- Che detto immobile è stato costruito con i seguenti titoli edilizi, che ne legittimano l'esistenza:

- Permesso di Costruire n° 233 del 06/06/2004;

[REDACTED]

- Permesso di Costruire in variante e parziale sanatoria n°195 del 06/08/2007 con relativa Rettifica del n° 967 del 04/09/2007;

- Deposito Genio Civile n° 365/2005 e relativo Collaudo statico n° 77868 del 17/12/2008;

- Che la Parte Locatrice ha manifestato la volontà di dare in locazione una porzione del predetto fabbricato, per una superficie pari a mq 250 (circa), nonché una porzione dello spazio esterno antistante la richiamata porzione di fabbricato, destinata a spazio di manovra e parcheggio per mq.600 (circa) di cui mq. 110 (circa) coperti da tettoia metallica, nonché il diritto di transito alla predetta porzione immobiliare mediante impiego dell'intera viabilità perimetrale del fabbricato esistente, con annesso godimento degli accessi esistenti sulla viabilità di piano, ovvero su [REDACTED]

[REDACTED] il tutto di seguito indicato Porzione Immobiliare;

- Che la Porzione Immobiliare ricade entro l'area industriale di [REDACTED] ed è quindi soggetta alle norme e regole stabilite dall'ARAP e da loro regolamento che la Parte Conduttrice dichiara di ben conoscere;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Conduttrice, che accetta, la Porzione Immobiliare sopra individuata, sita in [REDACTED]

composta da: (i) n. 1 locale ad uso artigianale di mq 250 (circa), meglio identificato al NCEU di L'Aquila, sez. urbana 004 (Paganica)

fg. 38 , part. 1356, sub. 13, categoria D7, rendita catastale € 1300;

(ii) spazio esterno, di mq. 600 (circa), censito come BCNC, sub. 1 (parte) di cui una parte occupata da tettoia aperta che viene ricompresa in fitto nell'ambito di questo contratto; (iii) diritto di transito mediante impiego dell'intera viabilità perimetrale del fabbricato esistente, con annesso godimento degli accessi esistenti sulla viabilità di piano, ovvero [REDACTED] il tutto come meglio evidenziato nella planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti ed allegata al presente contratto. La Porzione Immobiliare viene concessa in locazione per il seguente esercizio: **Commercio all'ingrosso delle carni fresche e congelate, lavorazione e stoccaggio delle stesse in celle frigorifere il tutto come dettagliato dal codice ATECO n.ri 46-32-1.**

2. Le attività in contratto non prevedono il contatto diretto con il pubblico. Ogni diversa destinazione e' vietata pena la risoluzione del contratto.

3. La locazione decorre dal 1/12/2021 ed avrà la durata di anni sei+sei con tacito rinnovo, con espressa esclusione della facoltà in capo alla Parte Locatrice di cui all'art. 29 L.392/78. E' data facoltà, in ogni momento, alla Parte Conduttrice di recedere anticipatamente dal presente contratto, dandone avviso con raccomandata almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso avrà decorrenza.

4. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 18.000,00 (diciottomila) annuali per il primo anno, Euro 24.000,00

[REDACTED]

(ventiquattromila) annuali per il secondo anno, oltre i.v.a. di legge ove dovuto. A decorrere dall'inizio del terzo anno il canone verrà aggiornato, annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente, determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

Le parti di comune accordo decidono, in ragione del fatto che all'interno della Porzione Immobiliare si debbano realizzare consistenti lavori di impiantistica e di adeguamento delle strutture, di far partire la corresponsione dei canoni dal 01/12/2021. A garanzia del canone di locazione la Condittrice rilascia la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento), tramite assegno bancario n. 9335044480-08 tratto su intesa San Paolo AQ pari a tre mensilità di canone.

5. Il canone deve essere pagato in n. 12 (dodici) rate anticipate di pari importo, oltre i.v.a. di legge, da corrispondersi a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il giorno primo di ogni mese tramite accredito sul seguente [REDACTED] in caso di mancato pagamento di tre canoni consecutivi la Parte Locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

6. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la Parte Condittrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

7. La Parte Condittrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto. La Parte Condittrice provvederà a realizzare i lavori

necessari allo svolgimento della sua attività d'impresa e necessari ad ottenere tutte le necessarie autorizzazioni Comunali e Amministrative e Sanitarie, lavori che saranno decisi in accordo tra le parti e meglio elencati nell'allegato " A " del presente contratto.

Il mancato ottenimento delle necessarie autorizzazioni all'esercizio dell'attività d'impresa rende nullo il presente contratto.

8. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

9. La parte conduttrice potrà, dietro consenso scritto del Locatore, sublocare in tutto od in parte la cosa locata.

10. Sono a carico della Parte Condittrice le operazioni di manutenzione, in conformità alla previsioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. Il consumo di energia elettrica verrà ribaltato al conduttore in base agli importi risultanti dal subcontatore installato presso i locali del conduttore. La TARI sarà calcolata e dovuta in base ai metri quadrati. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice nella misura stabilita della normativa vigente.

Si precisa che tutti gli scarichi, allacci ed immissioni in atmosfera sono da regolarsi secondo le disposizioni previste dall'ARAP.

Per quanto attiene alle utenze necessarie all'azienda conduttrice, energia elettrica, gas, acqua, si stabilisce che le stesse non saranno



al momento oggetto di richiesta di fornitura agli enti preposti in quanto fornite dal Locatore e contabilizzate con appositi sub contatori e sotto quadri. La fornitura dell'energia elettrica sarà garantita tramite un idoneo cavo elettrico da posare in opera a cura e spese del conduttore, che dal quadro generale (posto al disotto della rampa di accesso) collegherà il sotto quadro (posto all'interno del sub.13). Il cavo dovrà garantire la capacità di kw 50.

11. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della Parte Condottrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla Parte Locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

12. La Parte Locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

13. La Parte Condottrice e' costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o

abuso. Esonera inoltre espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La Parte Conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio. Il Conduttore potrà esporre cartelli ed insegne preventivamente autorizzate dal Locatore ed ogni impianto utile alla videosorveglianza nei limiti di legge, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

14. La Parte Conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

15. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

16. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento.

15. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione



del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

16. Tutte le spese relative al presente contratto sono a carico delle parti in ragione del 50%. In caso di recesso anticipato della Parte Conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della Parte Conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

17. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione - Legge 31 dicembre 1996, n. 675 e D. Lgs. vo 196/2003.

Si allegano:

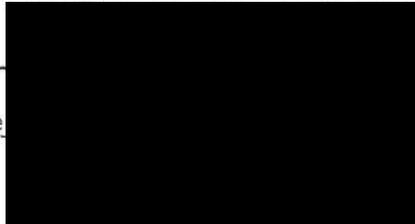
- Elaborato planimetrico del mappale n° 1356 con individuazione della porzione di immobile oggetto di locazione;
- Visura catastale del sub. 13 oggetto di locazione
- Elenco Lavori

Letto, approvato e sottoscritto.

L'AQUILA, 13/11/2021

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice



Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice

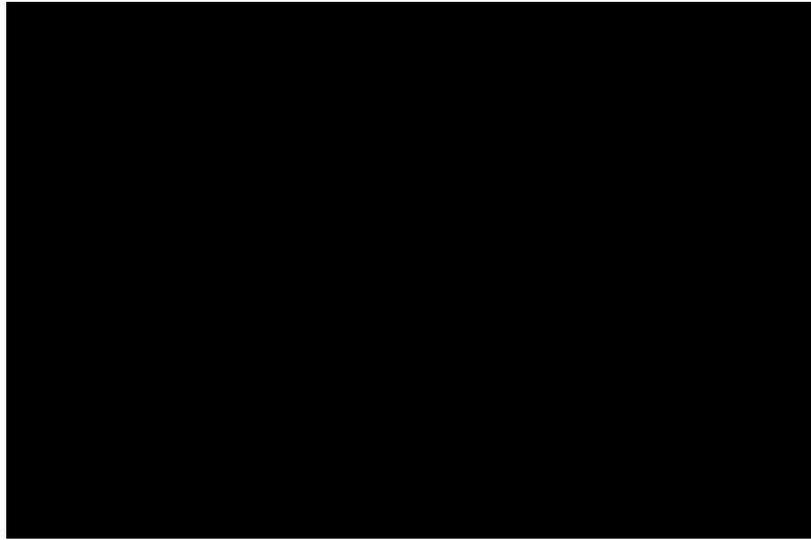


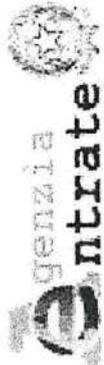












Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2021

Data: 22/10/2021 - Ora: 10.15.51 Fine

Visura n.: T49707 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di L'AQUILA ( Codice: A345)		
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di L'AQUILA		
<b>Unità immobiliare</b>	Sez. Urb.: 004 Foglio: 38 Particella: 1356 Sub.: 13		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	004	38	1356	13	4		D/7				Euro 1.300,00	VARIAZIONE del 22/07/2021 protocollo n. A.Q006/0906 in atti dal 23/07/2021 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15924.1/2021)
Indirizzo Annotazioni												
STRADA NUCLEO INDUSTRIALE DI BAZZANO SNC piano: T. classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	IOVENUTI ERNESTO E FIGLI SRI			
1				(1) Proprieta' per 1/1

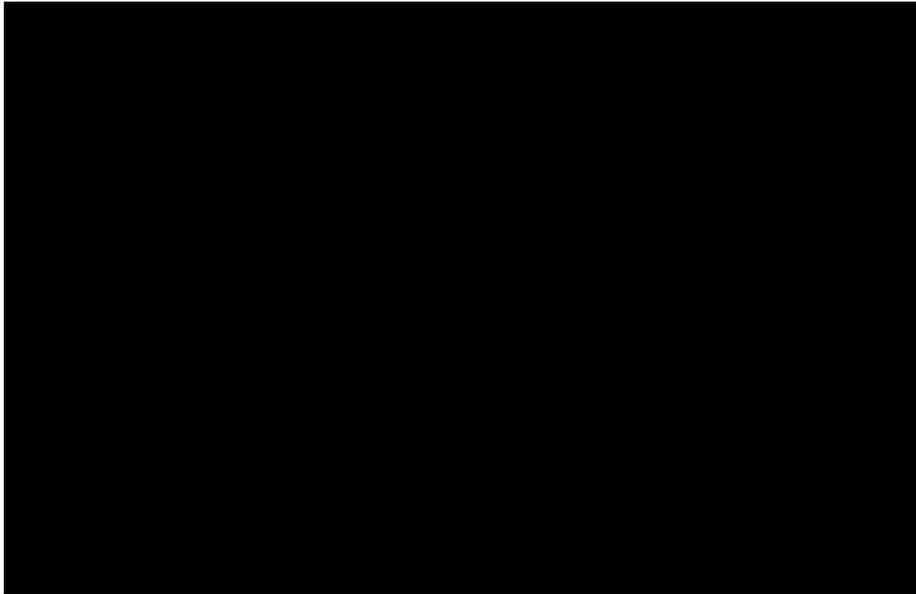
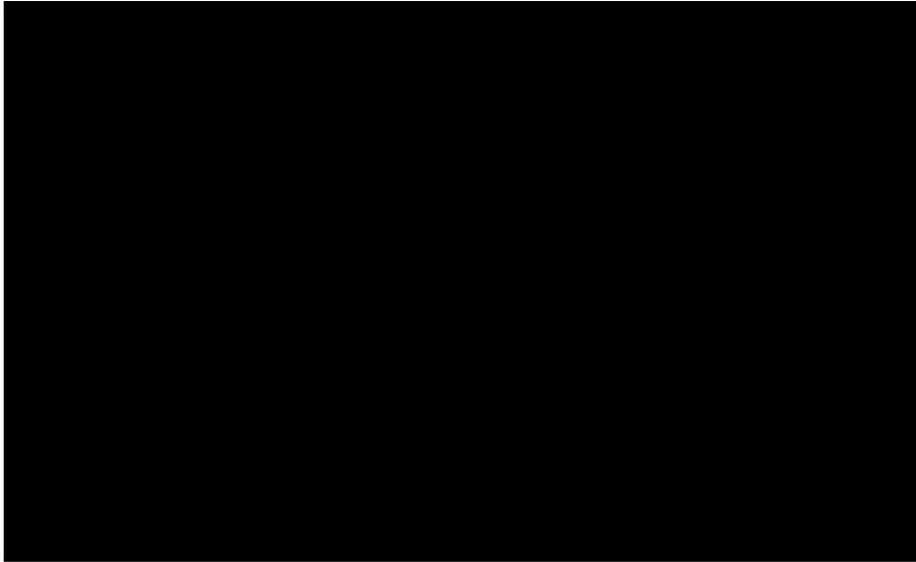
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A345 - Sezione E - Foglio 38 - Particella 1356

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Oggetto:** Richiesta informazioni

**Mittente:** [REDACTED]

**Data:** 22/09/2021, 20:13

**A:** [REDACTED]

Buonasera,

per redigere la bozza del contratto di affitto dovrete fornirci:

- ✓ - Ragione Sociale completa del titolare dell'immobile;
- ✓ - Particella catastale della porzione di immobile oggetto del contratto di affitto.

Grazie per la disponibilità.

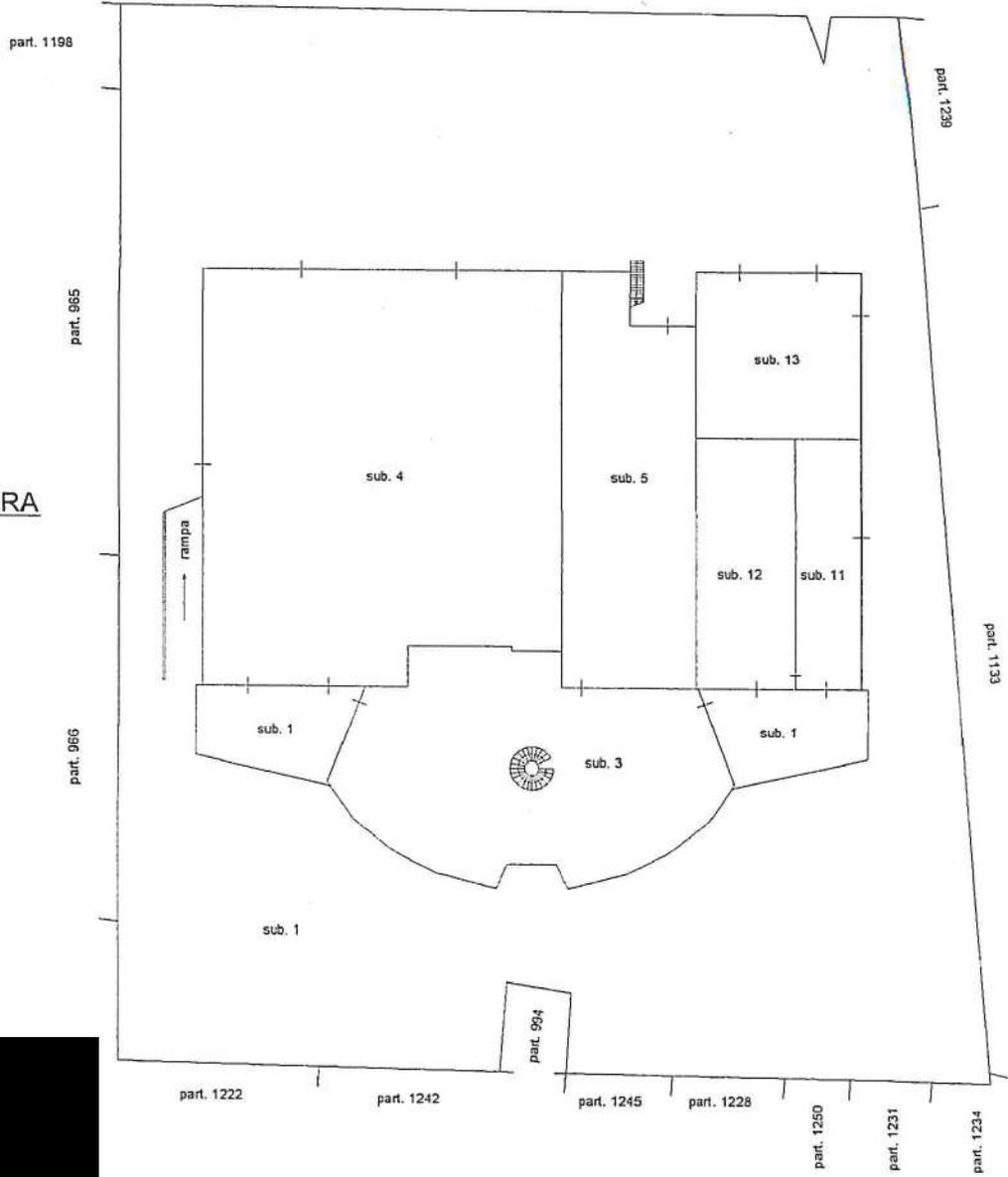
[REDACTED]  
GRAN CARNI s.r.l.

Iovenitti Ernesto e Figli s.r.l.  
[REDACTED]

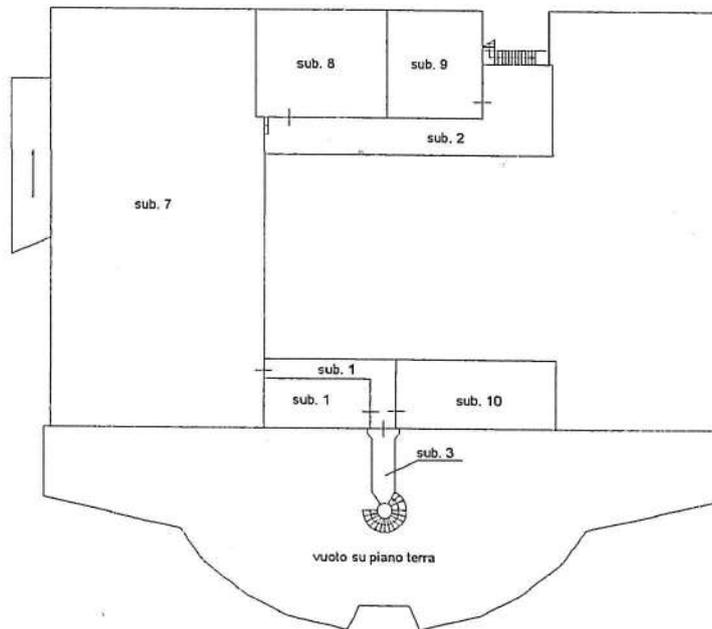
# ELABORATO PLANIMETRICO

PART. 1356

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



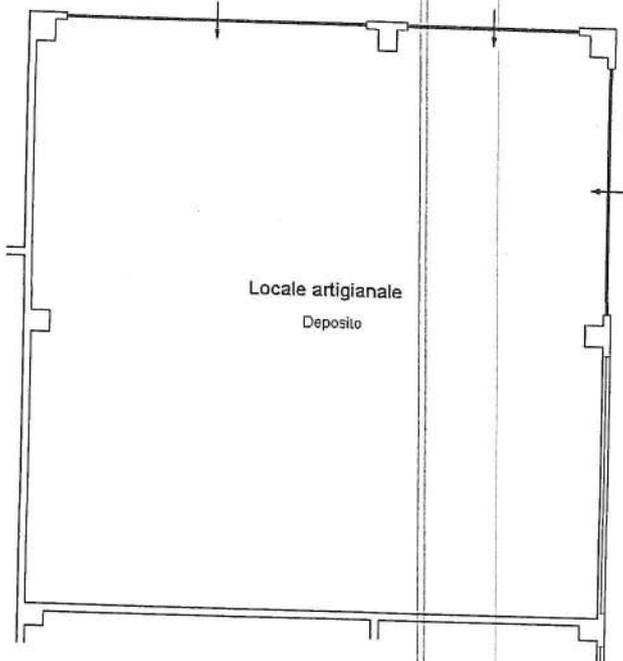
ORIENTAMENTO



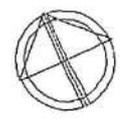
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di L'aquila	
Strada Nucleo Industriale Di Bazzano	ci.v. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: 4 Foglio: 38 Particella: 1356 Subalterno: 13	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri [REDACTED]

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200

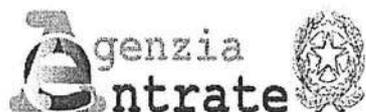
Piano Terra  
H=490



ORIENTAMENTO







Amministrazione: **AGE - Agenzia Delle Entrate**  
Area Organizzativa Omogenea: **AGEDP-AQ - DIREZIONE PROVINCIALE DI L'AQUILA**

---

Si dichiara di aver protocollato il documento con i seguenti dati:

Registro: **Registro Ufficiale AOO AGEDP-AQ**  
Oggetto: **SUBENTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 6309 SERIE 3T ANNO 2021 DAL 13/07/2022 - 02135120661 CONDUTTORE SUBENTRANTE**  
Classificazione: **03 Liquidare le imposte delle dichiarazioni e degli atti**  
Mittente:   
Diretti Interessati: 

Num. protocollo: **0055165**

Data: **23/06/2023 09:18:29**

Ufficio: **TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI 1 - UT L'AQUILA - DP L'AQUILA**

