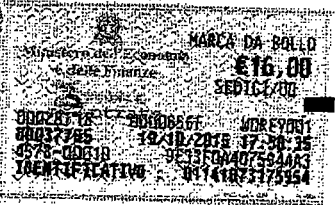


20 OTT. 2015



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO
DALL'ABITATIVO CON NATURA E TERMINE TRANSITORIO EX**

ART. 27, COMMA 5, L. 392/78

In Arezzo, in data 16 ottobre 2015 tra :

██████████ in persona del dell'amministratore unico, Sig.
██████████ con sede in ██████████ (██████), ██████████ P. Iva
██████████, d'ora in avanti per brevità, anche definita Locataria ;

e

██████████ società con sede in ██████████, ██████████
██████████ P. Iva ██████████ in persona del legale rappresentante pro-
tempore Signor ██████████ d'ora in avanti per brevità, anche definita
Conduttrice.

Premesso

- Che la Locataria è proprietaria di un immobile sito in Comune di Roccastrada (GR), ██████████ e ██████████ come di seguito meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Grosseto: - capannone al foglio 101, particella 176 per mq 270; - caseificio al foglio 101, particella 56 sub 1-3 per mq 740, centrale termica per mq 100, compressori per mq 50 e centrale elettrica per mq 20; - stabile ricotte al foglio 101, particella 151 sub 10 per mq 630, il tutto rappresentato dalle piantine che al presente atto si allegano sub lettera A), perché formino parte integrante e sostanziale dello stesso;
- Che la Locataria è altresì proprietaria di un immobile sito in Comune di Roccastrada (GR), Via del Convento 31 come di seguito meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Grosseto: Foglio 128, particella 50, sub 6; il tutto rappresentato dalla piantina che al presente

atto si allega sub lettera B), perché formi parte integrante e sostanziale dello stesso;

- Che detti immobili, d'ora in avanti, per brevità anche semplicemente denominati Immobili sono stati sino ad oggi, nella loro interezza utilizzati dalla Locataria che vi ha svolto la propria attività d'impresa, consistente nella attività di produzione e/o trasformazione di prodotti caseari;
- Che La Locataria e la Conduttrice hanno concluso un contratto di affitto di azienda, in forza del quale la prima ha affittato alla seconda l'intera azienda per mezzo della quale svolgeva l'attività di cui al punto che precede;
- Che la Conduttrice, quindi, è interessata a prendere in locazione gli Immobili per lo svolgimento della ripetuta attività;
- Che, peraltro, l'interesse alla locazione degli Immobili, da parte sia della Conduttrice che della Locataria, sussiste solo ed esclusivamente in ragione della pendenza del contratto di affitto di azienda e solo fino a quando questo sarà valido ed efficace;
- Che conseguentemente la Locataria ha proposto alla Conduttrice e questa ha accettato di concludere un contratto di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo, con natura e termine transitorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 5, L. 392 del 1978.

Tutto ciò premesso e costituente parte integrante e sostanziale del contratto si conviene:

ART. 1 OGGETTO

Con la firma del presente atto la Locataria concede, a titolo di locazione ad uso commerciale, alla Conduttrice, che lo ha chiesto ed accetta, gli Immobili



[Handwritten signature]

come individuati al primo punto e al secondo punto delle premesse e descritti dalle piantine allegate al presente atto sotto le lettere A e B.

ART. 2 DURATA

Il presente contratto avrà decorrenza a far data dal 01/11/2015 con scadenza al 31/10/2019, con successiva proroga di ulteriori anni quattro, salvo il disposto di cui alla legge 392/78 e successive modifiche. Le Parti, quindi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 5, della Legge n. 392 del 1978, concludono un contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, avente carattere transitorio nella sua durata. Le Parti infatti, si danno reciprocamente atto del fatto che il reciproco interesse alla conclusione del contratto di locazione è esclusivamente dipendente dalla pendenza tra le medesime parti del contratto di affitto di azienda richiamato in premessa. Detto contratto, tuttavia, ha una durata di soli quattro anni e conseguentemente il contratto di locazione non potrà avere una durata maggiore. In tal senso, quindi la Locataria si impegna a non eccepire mai ed in alcun modo il prolungamento della durata del presente contratto oltre quanto stabilito nel presente articolo, rinunciando espressamente sin da ora ad ogni ed eventuale eccezione in merito.

ART. 3 RECESSO

Ai fini dell'eventuale recesso del conduttore, le parti convengono di applicare quanto previsto all'art. 27 della L. 392/78, nei termini ivi specificati e quindi la possibilità del conduttore di recedere con preavviso di mesi 6.

ART. 4 CANONE

Il corrispettivo per la locazione viene determinato in € 24.000,00 annuali oltre IVA (pari ad € 2.000,00 mensili oltre Iva) somma che la Conduttrice dovrà corrispondere a mezzo di bonifico bancario con valuta fissa al giorno 5 di

ciascun mese; la rivalutazione ISTAT sarà annualmente dovuta in misura pari al 75% dell'indice relativo all'anno precedente per cui la prima applicazione avverrà a decorrere dall'inizio del secondo anno anche senza previa richiesta della proprietà.

I corrispettivi di cui sopra saranno oggetto di fatturazione.

ART. 5. CONDIZIONE DEL BENE

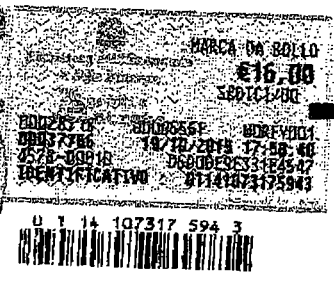
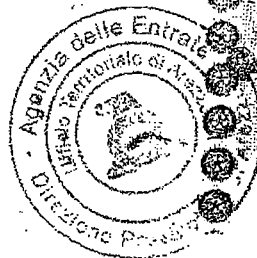
La Locataria garantisce la perfetta conformità di quanto locato agli strumenti urbanistici, nonché idoneo allo svolgimento dell'attività prevista dal contratto di affitto di azienda pendente tra le Parti e richiamato in premessa. La Condittrice ha preso approfondita visione dei locali, li ha trovati adatti alla propria attività senza nulla eccepire.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile le parti fanno riferimento alle normative vigenti.

Resta a carico della proprietaria la consegna degli attestati di prestazione energetica (APE) che contestualmente vengono forniti ed allegati al presente contratto sub lett. C), redatti da Geom. Peeter Comandi e Arch. Stefano Rum.

ART. 6 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il presente contratto, come espresso in premessa, è inscindibilmente collegato al contratto di affitto di azienda pendente tra le Parti e ben conosciuto dalle stesse. Si conviene quindi, che la risoluzione a qualsiasi titolo e/o effetto, per qualsiasi motivo e/o ragione del contratto di affitto di azienda richiamato in premessa, che intervenga prima della naturale scadenza del presente contratto di locazione, determinerà automaticamente ed immediatamente, senza bisogno di alcuna formalità, la risoluzione del presente accordo ad ogni effetto di Legge, con conseguente obbligo del Conduttore di riconsegna degli Immobili, liberi da persone o cose che non fossero nello stesso già contenute.

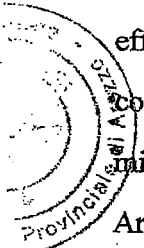


ART. 7 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Le Parti convengono che il mancato eventuale pagamento di due mensilità, anche non consecutive, autorizzerà la proprietaria alla risoluzione del contratto ex art. 1453 c.c. previa diffida e messa in mora ad adempiere con il termine di giorni 15.

ART. 8 POSSESSO, COMUNICAZIONI E REGISTRAZIONE

Le Parti convengono che il possesso decorrerà dalla di efficacia del contratto e, quindi, dal prossimo 01/11/2015; qualsiasi comunicazione dovrà essere effettuata presso la rispettiva sede legale e l'eventuale registrazione del contratto, trattandosi di importi soggetti ad IVA sarà chiesta ed ottenuta in misura fissa con costi al 50% a carico di ciascuna parte.



Arezzo li 16 Ottobre 2015

[Redacted]
L'Amm.re Unico

[Redacted]
Il Legale rappresentante

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Arrezzo 2015
Registrato il _____
N. 6124 Vol. 35 Serie 35
Perceuti Euro 240,000



L'ADDETTO
Mauro Bondi