

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE
I SOTTOSCRITTI

- Società _____ con sede in
Altamura (BA) alla via del Tabacco 57/59, iscritta al
Registro delle Imprese di Bari con il REA
N. BA -228121 capitale sociale Euro 837.930,00
(ottocentotrentasettemilanovecentotrenta virgola zero zero)
interamente versato,
in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione
signor _____ nato ad Altamura il 31 dicembre
autorizzato alla stipula del presente atto in virtù
della delibera del Consiglio di Amministrazione della
società assunta in data 22 aprile 2017, il cui verbale, in
estratto autentico per Notaio Brunella Carriero in data
odierna Rep. n.31382 qui si allega sub "A";
in prosieguo denominata "parte locatrice" o "locatore"

e
_____ con sede in Milano alla via
_____ iscritta al Registro delle
Imprese di Milano con il C.F. 09097320965, REA n. MI - 2068500,
capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)
versato per Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero
zero), PARTITA IVA _____ in persona della signora
_____ nata a Matera il _____ nella
qualità di procuratrice speciale dell'Amministratore Unico sig.
_____ nato a _____
Amministratore Unico della predetta società, giusta la procura
speciale autenticata dal Notaio Alessandro Andreatini di Milano
in data 5 luglio 2017 Rep. n.3265, che qui si allega sotto la
lettera "B";
denominata per brevità "parte conduttrice" o "conduttore"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) La Società _____ come
innanzi rappresentata, concede in locazione alla Società
_____ che, come innanzi rappresentata,
accetta, l'unità al piano terra destinata ad opificio
industriale facente parte dell'edificio sito in Altamura nella
Zona Industriale alla via del Tabacco n. 57/59; confinante con
altra proprietà della parte locatrice, avente ulteriore accesso
interno dalla scala condominiale; riportata nel Catasto
Fabbricati al foglio 155, particella 1322, sub 8, Via del
Tabacco n.57/59, piano T, categoria D/1, rendita € 9.338,00;
detta porzione immobiliare è graficamente rappresentata
nella planimetria regolarmente depositata in Catasto alla
quale si fa ampio riferimento e che qui si allega sub "C".
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31
maggio 2010 n.78, convertito con modificazioni con la Legge
30 luglio 2010 n.122, la parte locatrice dichiara, e la
parte conduttrice ne prende atto, che, sulla base delle
disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali



RE
ES

e la planimetria sono conformi allo stato di fatto.
In conformità all'art.6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n.90 di conversione del D.L. 4 giugno 2013, n.63 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE e, da ultimo, dalla Legge 21 febbraio 2014 N.9 di conversione del D.L. 145/2013 e dai Decreti del Ministro dello Sviluppo Economico emessi in data 26 giugno 2015, la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica, relativo all'immobile in oggetto, redatto in data 10 aprile 2017 dal geom. Nicola Antonio Sanrocco, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bari; detto Attestato prodotto dalla parte locatrice e consegnato alla parte conduttrice, in secondo originale qui si allega sotto la lettera "D"; la parte locatrice dà atto che da tale data ad oggi non sono intervenute modifiche nell'immobile rilevanti ai fini della prestazione energetica.

L'immobile risulta parzialmente arredato, come da separato Elenco che qui si allega sub "E".

2) Costituisce parte integrante della locazione anche l'utilizzo esclusivo dell'area parcheggio adiacente l'unità immobiliare, come evidenziata nello stralcio planimetrico che qui si allega sub "F", nonché le aree posteriori all'ingresso principale evidenziate nello stralcio planimetrico che qui si allega sub "G". Parimenti rientrano nella locazione l'utilizzo di tutti gli accessi carrabili e/o pedonali all'intero complesso immobiliare nonché il diritto di accesso al piano primo per accedere alla sala conferenze (che non potrà essere utilizzata se non previo consenso scritto del locatore in qualità di proprietario) nonché al piano interrato per accedere al vano adibito ad archivio. La conduttrice potrà accedere altresì ai vani tecnici ovunque essi ubicati.

3) La parte locatrice dichiara che l'unità immobiliare è munita di ogni autorizzazione tecnico amministrativa necessaria ad adibire l'opificio alla produzione e commercio di mobili imbottiti e garantisce altresì il pieno e pacifico godimento dell'unità immobiliare locata; dichiara inoltre che l'immobile è in regola con le norme di edilizia e urbanistiche e che la presente locazione è in regola con la normativa vigente nella zona PIP del Comune di Altamura.

4) La conduttrice potrà sublocare l'immobile in tutto o in parte, cedere in uso o comunque affittare a terzi, anche persone giuridiche, solvibili, che non riportino precedenti penali né procedure esecutive in corso né carichi pendenti, l'immobile locato o parte di questo, cedere il contratto di locazione a terzi senza il previo consenso scritto del locatore.

ICOLA
H02761
8-76798000
A.

5) Il contratto di locazione è stipulato per la durata di anni sei decorrenti dal 7 luglio 2017 al 6 luglio 2023. Il periodo di locazione si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni di sei anni in sei anni.

Il locatore espressamente rinuncia alla facoltà di disdettare il presente contratto alla prima scadenza, e quindi al diniego della proroga, in deroga all'art. 29 della legge 392/1978.

6) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 3 (tre) mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto.

7) Il canone di locazione viene concordato nella misura di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) annui, oltre IVA, da corrispondere in rate anticipate mensili di Euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta virgola zero zero) cadauna da corrispondere presso il locatore entro il giorno 10 di ciascun mese a mezzo bonifico bancario da eseguirsi a favore del conto corrente bancario IBAN IT 78R0705641330000010104608 intestato al locatore o a favore di altro conto corrente bancario che potrà essere indicato dal locatore in tempo utile per poter procedere all'operazione bancaria nei termini convenuti.

Le parti concordemente pattuiscono che l'aggiornamento Istat secondo le variazioni del 75% (settantacinque per cento) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, sarà dovuto solo ed esclusivamente se richiesto a mezzo raccomandata a.r. da parte del locatore.

8) Le parti convengono che il conduttore non versi al locatore alcun deposito cauzionale.

9) Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni;

10) Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del canone alle scadenze mensili pattuite costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora.

11) Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato e di completo gradimento, così come gli arredi. Sono presenti, al momento, anche le attrezzature indicate nell'elenco che qui si allega sub "H", che la parte locatrice ha concesso alla conduttrice ed il cui utilizzo avrà inderogabilmente la stessa durata del contratto di locazione.

12) Al locatore è fatto divieto di effettuare innovazioni che possano comportare una diminuzione del godimento del bene da parte del conduttore.

13) E' data facoltà al conduttore di apportare migliorie funzionali all'immobile locato senza alcuna necessità di espressa autorizzazione da parte del locatore. Sono esclusi



tuttavia interventi che possano compromettere la stabilità ed il decoro dell'unità immobiliare. Qualora si dovessero rendere necessarie opere o lavori di adeguamento imposti dalla Pubblica Amministrazione, il locatore si obbliga sin da ora ad accollarsene costi, oneri e responsabilità. Alla luce di quanto innanzi, solo ed esclusivamente per tale ragione, in caso di mancato adeguamento, il locatore esonera da ogni responsabilità il conduttore dell'immobile che si intende, sin dalla sottoscrizione del presente contratto, manlevato da ogni azione di responsabilità o di danni a cose e/o persone.

14) Sono interamente a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutti gli oneri accessori, le bollette per la fornitura dell'energia elettrica, dei servizi di acquedotto/fognatura e gas.

15) Sono, altresì, a carico del conduttore le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile, rimanendo invece a carico della locatrice le eventuali spese di straordinaria manutenzione come per legge.

16) Alla data di cessazione del contratto, il conduttore riconsegnerà al locatore o a persona da questi designata l'immobile in buono stato locativo.

17) Per effetto della preventiva rinuncia del locatore alla facoltà di diniego della rinnovazione del rapporto, le parti chiedono la trascrizione del presente atto, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

18) Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Le spese dei bolli delle eventuali ricevute graveranno interamente sul conduttore; le spese notarili e di trascrizione del presente contratto sono a carico esclusivo del conduttore.

19) Il conduttore si obbliga entro 15 (quindici) giorni dalla stipula del contratto a sottoscrivere idonea polizza assicurativa per il rischio incendio e danni a terzi relativi all'unità immobiliare locata;

20) Il locatore ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8 del DPR 633/72 manifesta l'opzione per l'imposizione del presente contratto all'imposta sul valore aggiunto.

21) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere approvata solo mediante atto scritto.

22) La parte locatrice, previa lettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

La parte locatrice, previa lettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 5, 6, 17.

Redatto, confermato e sottoscritto in Matera il sei luglio duemiladiciassette.

Firmato:

Repertorio n.31386

Raccolta n.13719

AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto dott. Brunella Carriero, Notaio in Matera, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Matera,

CERTIFICO

che le sottoscrizioni apposte, in mia presenza, in calce e a margine della presente scrittura privata sono dei signori:

nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società con sede in Altam iscritta al

Registro delle Imprese di Bari con il REA N. BA-228121 capitale sociale Euro 837.930,00 (ottocentotrentasettemilanovecento trenta virgola zero zero) interamente versato, autorizzato

alla stipula del presente atto in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione della società assunta in data 22 aprile 2017, il cui verbale, in estratto autentico per me Notaio Brunella Carriero in data odierna Rep. n. 31382 qui è allegato sub "A";

----- nata a Matera il
nella qualità di procuratrice speciale del sig. Amministratore nato a Terlizzi il con sede in Milano Unico della società iscritta al Registro alla via -----

delle Imprese di Milano con il REA n. MI - 2068500, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) versato per Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero); PARTITA IVA giusta la procura speciale autenticata dal Notaio Alessandro Andreatini di Milano in data 5 luglio 2017 Rep. n.3265, qui è allegata sotto la lettera "B";

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Hanno sottoscritto la scrittura privata che precede, previa lettura da me fatta, con dispensa dalla lettura di quanto allegato, il giorno sei luglio duemiladiciassette alle ore diciannove e minuti trenta

Firmato:

Brunella Carriero (Notaio) segue sigillo

La presente copia composta da numero venticinque fasciate scritta con sistema elettronico è conforme all'originale. Oggi in Matera il ventisette luglio duemiladiciassette.



Allegato "A"
al n. 13719 di Raccolta

Verbale del Consiglio di Amministrazione del 22/04/2017



Il giorno 22/04/2017, alle ore 10,00, nella sede legale in
Consiglio di Amministrazione della società
merito al seguente

si è riunito
per discutere e deliberare in

ORDINE DEL GIORNO

- Fitto di Ramo d'Azienda;
- Stipula contratto di locazione immobiliare con comodato attrezzature;
- Delibere relative.

Assume la Presidenza de
regolarmente con
Amministrazione: Giuseppe Scalera
che CONSTATA E DA' ATTO che la riunione è stata
in questo luogo, giorno e ora; che sono presenti i componenti del Consiglio di

Il Presidente dichiara il Consiglio validamente costituito ed atto a deliberare, invitando ad assumere le funzioni di
segretario
che accetta. Il Presidente in relazione all'accordo sottoscritto dai soci relativamente
alla sospensione dell'attività produttiva propone di procedere al fitto del ramo d'azienda relativo all'attività di
"produzione di divani e salotti", di concedere in locazione una parte dell'immobile, e dare in comodato parte delle
attrezzature aziendali. Con riferimento al primo punto all'ordine del giorno il Presidente propone di concedere in
fitto il ramo di azienda relativo all'attività di "produzione di divani e salotti", corredato delle attrezzature e della
porzione immobiliare di circa Mg. 4400 ad essa dedicati, per un canone annuo pari ad Euro 63.000,00 oltre Iva,
per la durata di anni 6 (sei) prorogabile tacitamente e con facoltà per la parte conduttrice di recedere
anticipatamente dal contratto. Con riferimento al secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente legge proposta
del socio Sig. Ferrulli Oronzo che propone di concedere in locazione, altra porzione immobiliare di circa Mg.
1500, e con comodato gratuito alcuni macchinari, attrezzature e mobili per ufficio. Al termine della discussione, il
Consiglio all'unanimità dei presenti

DELIBERA

- di approvare la proposta del Presidente, di sottoscrivere con Atto Notarile il Contratto di Fitto di Ramo
d'Azienda innanzi descritto con la società
Iva ed alle condizioni di cui innanzi;
per il canone annuo pari ad Euro 63.000,00 oltre Iva
- di procedere alla sottoscrizione di un contratto di locazione della porzione immobiliare di circa Mg. 1500
ad un canone annuo pari ad Euro 15.000,00 oltre Iva, e di sottoscrivere un contratto di comodato gratuito delle
attrezzature e dei macchinari con la società proposta dal socio Ferrulli
- di autorizzare il presidente
alla sottoscrizione dei relative atti, conferendo al
medesimo ogni potere occorrente senza eccezione alcuna.

Avendo esaurito gli argomenti posti all'ordine del giorno e più nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara
sciolto il Consiglio alle ore 11:00 previa lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente

GIUSEPPE SCALERA

Il Segretario

LOPORCARO VINCENZO

Loporcaro Vincenzo

Repertorio n. 31382

Conformità - REPUBBLICA ITALIANA
Attesto Io qui sottoscritto dott. BRUNELLA CARRIERO, Notaio in
Matera, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di
Matera, che la presente copia è conforme alla pagina numero no-
vantanove del Libro "VERBALI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE"
della società con sede in
Altamura (BA) iscritta al Registro
RELA N.BA-228121
delle Imprese di Bari con il
capitale sociale Euro 837.930,00 (ottocentotrentasettemilanove-
centotrenta virgola zero zero) interamente versato, PARTITA
IVA 02634950725, la cui vidimazione iniziale è stata apposta
dal Notaio Ernesto Fornaro di Altamura in data 28 aprile 1995.

Repertorio n.107493.
La presente copia si rilascia per uso consentito a richiesta
della suddetta società.
Matera il sei luglio duemiladiciassette.



[Handwritten signature]

Allegato "B"
al n. 13419 di Raccolta

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto:

_____ nominato per la carica
presso la sede sociale; CI n. AS0982901, rilasciata dal Comune di Altamura il 3
agosto 2012, _____
non in proprio, ma nella qualità di Amministratore Unico e, come tale, in legale
ta _____ della società a responsabilità limitata:

_____ capitale sociale
Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, numero di iscrizione nel registro
Imprese di Milano e codice fiscale _____ R.E.A. n. MI-2068500; _____
a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dal vigente statuto
sociale; _____
nella precitata qualità, con il presente atto nomina e costituisce speciale
procuratore della predetta società la signora _____ nata a _____

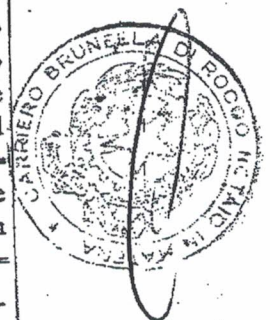
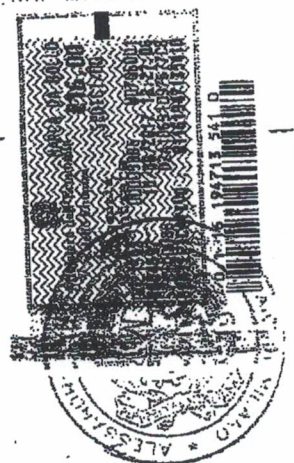
_____ affinché _____
in nome e conto della " _____
RESPONSABILITA' LIMITATA", abbia a stipulare, in qualità di conduttore,
con la società " _____ con sede in Altamura il
contratto di locazione avente ad oggetto la porzione di opificio sita in Altamura,
ipnotata nel Catasto Fabbricati di detto

Comune al foglio 155, particella 1322, sub 8. _____
A tal fine vengono conferite al nominato procuratore tutte le più ampie ed
opportune facoltà, quali quelle in via meramente indicativa qui di seguito
elencate: _____

_____ intervenire alla stipula del contratto e firmarlo, determinare l'immobile oggetto
della locazione con i suoi precisi dati catastali, consistenza e coerenze, anche in
rettifica rispetto a quelli sopra indicati, con le relative accessioni, dipendenze e
pertinenze inerenti, i relativi diritti condominiali, determinare la durata ed il
canone, convenire in ordine al possesso, prestare le garanzie di legge, prestare
cauzioni, rendere dichiarazioni ai sensi della vigente normativa e comunque
rendere tutte le dichiarazioni di legge. _____

Il nominato procuratore potrà fare quant'altro si renderà necessario o solo
semplicemente opportuno per il migliore espletamento del presente mandato
che si conferisce con tutti i poteri nessuno escluso od eccettuato e senza che
mai e da chiunque possa eccepirsi al nominato procuratore carenza od
indeterminatezza di poteri. _____

Il presente mandato, è conferito a titolo gratuito, con promessa di rato e
valido, sotto gli obblighi di legge e con obbligo di rendiconto, da esaurirsi in
unico contesto. _____



Repertorio n. 3265

AUTENTICA DI FIRMA

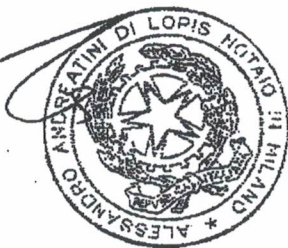
REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Alessandro Andreatini, Notaio in Milano ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano che il signor

nato a Terlizzi il 25 luglio 1987, domiciliato presso la sede sociale; non in proprio, ma nella qualità di Amministratore Unico e, come tale, i

con sede legale in Milano, via capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, numero di iscrizione nel registro Imprese di Milano e codice fiscale R.E.A. n. MI-2068500; della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, ha qui sopra apposto la sua firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce.

Milano, piazza Cavour n. 1, cinque luglio duemiladiciassette.



Data: 26/06/2017 - n. T83812 - Richiedente: CRRBNL60P61F839E

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Denominazione protocollo n. BA0103246 del 05/04/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altamura

civ. 57-59

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 155
Particella: 1322
Subalterno: 8

Compilata da:
Fiore Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

N. 2479

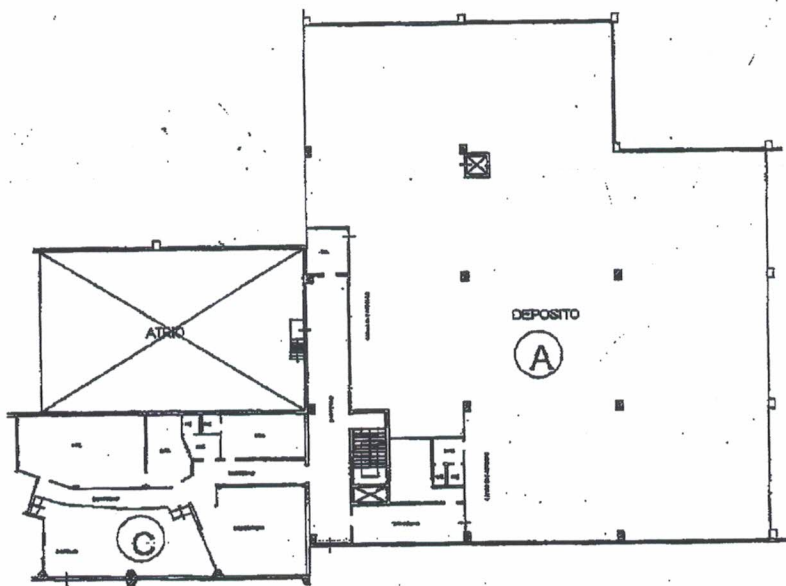
Scheda n. 2

Scala 1:500

Allegato "C"
al n. 13719 di Raccolta

PIANO TERRA

H=4,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2017 - Comune di ALTAMURA (A225) - Foglio: 155 - Particella: 1322 - Subalterno: 8 >
VIA DEL TABACCO n. 57 n. 59 piano 1°

Ultima planimetria in atti

Data: 26/06/2017 - n. T83812 - Richiedente: CRRBNL60P61F839E

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)