

## SCRITTURA PRIVATA PER LOCAZIONE IMMOBILE

Tra

La società S&P Sviluppo Immobiliare srl con sede in Ariano Irpino (AV) in via Serra n. 6, P.IVA/cod.fisc. 03036760647 e num.R.I. AV 200738, in persona del suo legale rappresentante Pasqualino Santoro nato ad Avellino il 24 settembre 1970, domiciliato per la carica presso la sede legale della società di seguito LOCATORE

E

La società EDV Gestioni srl con sede a Torino in via Duino,136, P.IVA/cod.fisc./12466440018 – R.I. n. TO-1291898 , in persona del suo legale rappresentante Emilio De Vizia nato a Montefusco il 14 giugno 1971, residente a Montefusco in via S. Antonio Abate n. 5, cod. fisc. DVZMLE71H14F512K di seguito LOCATARIO

Di seguito anche dette singolarmente la “Parte” e/o congiuntamente le “Parti”

### Premesso che

il Locatore è proprietario di porzione di complesso industriale dismesso, con relative pertinenze, sito in Savignano Irpino, in contrada Ischia, identificato catastalmente al foglio 3, particella 18 sub 4 e particella 18 sub 7 ( parti comuni );

il Locatore intende concedere in locazione la struttura, meglio precisata nell'allegato B, al locatario, che accetta;

le Parti, ai fini del presente contratto, eleggono domicilio presso le sedi delle rispettive società sopra indicate. Tutto ciò premesso tra le parti

Si conviene e stipula quanto segue:

#### 1) PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e inscindibile del presente contratto.

Nessuna modifica potrà essere apportata al presente contratto senza accordo scritto tra le parti.

#### 2) OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al locatario, che accetta, porzione di complesso industriale dismesso e relative pertinenze, di cui all'allegato B, il quale comprende i beni elencati nel dettaglio nel detto allegato, privo di macchinari, attrezzature e utenze.

#### 3) DURATA

Il presente contratto ha la durata di anni sei=(6)=; le parti convengono di concedere al locatario il diritto ad acquistare l'intera proprietà del bene locato entro il termine di diciotto mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura. Ove tale opzione d'acquisto non dovesse essere esercitata, la presente scrittura, allo scadere del diciottesimo mese, s'intenderà immediatamente risolta senza che alcuna delle due parti possa accampare pretese, fatta eccezione per quanto normato nei successivi articoli.

Esso avrà inizio il giorno 17/10/2023 e scadenza il giorno 17.04.2025.

#### 4) OBBLIGHI AFFITTUARIO

Il locatario, nell'assumere la conduzione bene di cui in premessa, si impegna al rispetto di tutte le norme di legge, regolamento e contratto volute dalle parti, obbligandosi a tenere manlevato e indenne il locatore da qualunque spesa o danno dovesse derivare dalla loro inosservanza da parte del locatario stesso.

#### 5) CANONE DI AFFITTO

Il corrispettivo annuale per la presente locazione è convenuto e accettato in € 18.000,00=(eurodiciottomila/00) oltre IVA se dovuta, da pagare in 12 rate mensili anticipate di € 1.500,00=(euromillecinquecento/00) oltre IVA ciascuna, entro il giorno 5 di ciascun mese.

**S&P SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.**

Amministratore Unico  
Dott. Pasqualino Santoro

**EDV GESTIONI S.R.L.**

Il canone verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale.

#### **6) CORRISPETTIVO DI ACQUISTO**

Se il locatario intenderà esercitare, entro il termine di cui all'art. 3, l'opzione di acquisto, il prezzo viene, fin d'ora, stabilito in € 320.000,00=(eurotrecentoventimila/00) oltre IVA, scorporato dei canoni di locazione già versati fino alla data di sottoscrizione dell'atto di acquisto.

Ove, nel termine di cui all'art. 3, il locatario non intendesse esercitare l'opzione di acquisto, il bene locato rientrerà, con effetto immediato, nella piena proprietà del locatore e lo stesso tratterà tutti i canoni fino a quel momento dovuti e versati dal locatario .

#### **7) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Il mancato pagamento anche di una sola rata del corrispettivo pattuito per l'affitto del bene locato comporterà l'immediata risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **8) RESPONSABILITÀ**

Il locatario, per la durata del presente contratto, assume la piena responsabilità di tutto quanto esso stesso andrà a realizzare nella struttura locata.

#### **9) ATTI DI DISPOSIZIONE DEL LOCATARIO**

L'affittuario può disporre dei beni aziendali purché nell'interesse dell'azienda e senza alterarne la destinazione industriale.

Più in particolare l'affittuario può:

- a) modificare o sostituire impianti, macchinari, ed attrezzature varie;
- b) richiedere la concessione di permessi, licenze ed autorizzazioni per l'esercizio delle proprie attività aziendali.

#### **10) DICHIARAZIONI DEL LOCATARIO**

IL Locatario dichiara di aver esaminato i locali dell'azienda locata e di averli trovati idonei ai propri scopi aziendali.

#### **11) MODIFICHE, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONI DEI BENI**

Il locatore concede, fin d'ora, il proprio consenso al locatario di procedere all'elaborazione di progetti e richieste di autorizzazioni e concessioni finalizzate all'utilizzo del bene locato per gli scopi aziendali del locatario. Eventuali modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni locati o intervento, anche di lieve importanza non potranno essere realizzate senza il preventivo consenso scritto del locatore.

#### **12) RICONSEGNA AL LOCATORE DEI LOCALI**

Alla scadenza del contratto o in caso di sua anticipata risoluzione, quale ne sia la causa, il locatario dovrà riconsegnare al locatore, fatta salva diversa volontà di quest'ultimo, il bene locato completamente libero da persone o da cose anche interposte nelle condizioni in cui viene, ad oggi locato.

#### **13) DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL LOCATORE**

Il Locatore dichiara e garantisce che il bene locato è libero da pegni, gravami e diritti di terzi e, per quanto a sua conoscenza, non ha in corso controversie giudiziali di alcun genere, né alcun contenzioso fiscale ed amministrativo.

Il locatore garantisce il pieno e pacifico godimento del bene locato; in particolare si impegna a sollevare il locatario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi al bene oggetto di locazione, nascenti da cause anteriori all'inizio del contratto.

#### **14) RISERVATEZZA**

Il locatore si impegna a tenere riservate le informazioni relative al bene locato ed a non utilizzarle a vantaggio proprio o di terzi.

**EDV GESTIONI S.R.L.**

**SGP SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.**

Amministratore Unico

Dott. Paolina Santoro

## 15) SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del locatario.

L'atto è soggetto ad IVA e quindi si chiede l'assoggettamento del presente atto a imposta di registro in misura fissa.

## 16) NORME APPLICABILI

Per quanto non espressamente previsto nei precedenti articoli, si applicano le norme contenute nel codice civile e nelle leggi che governano la materia.

## 17) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per ogni controversia nascente dal presente contratto, competente è il Foro di Benevento.

## 18) COMUNICAZIONI

Qualunque comunicazione relative al presente contratto dovrà essere inviata per lettera raccomandata a.r. o posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

Per il Cedente: via Serra n. 6, 83031 Ariano Irpino Av, mail:info@agevola1.it; pec: spsviluppoimmobiliare@pec.it;

Per il Cessionario: mail: e.devizia@edvgestioni.it, pec: [info@pec.gestioneimpiantisrl.it](mailto:info@pec.gestioneimpiantisrl.it)

## 19) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Con la sottoscrizione del presente contratto, ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016, le Parti si impegnano a trattare i dati personali di cui verranno a conoscenza in occasione del contratto nel rispetto dei criteri tutti indicati dal suddetto regolamento e per la sola finalità di corretta, completa e puntuale esecuzione del contratto medesimo.

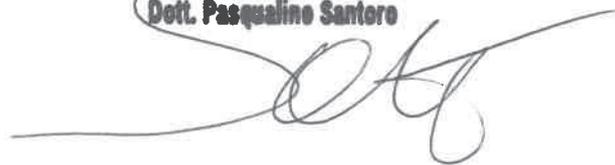
Tali dati potranno essere comunicati a soggetti terzi, competenti e titolati rispetto a quanto oggetto del presente contratto, per le medesime finalità.

Letto, Approvato e Sottoseritto

  
**EDV GESTIONI S.R.L.**

**S&P SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.**

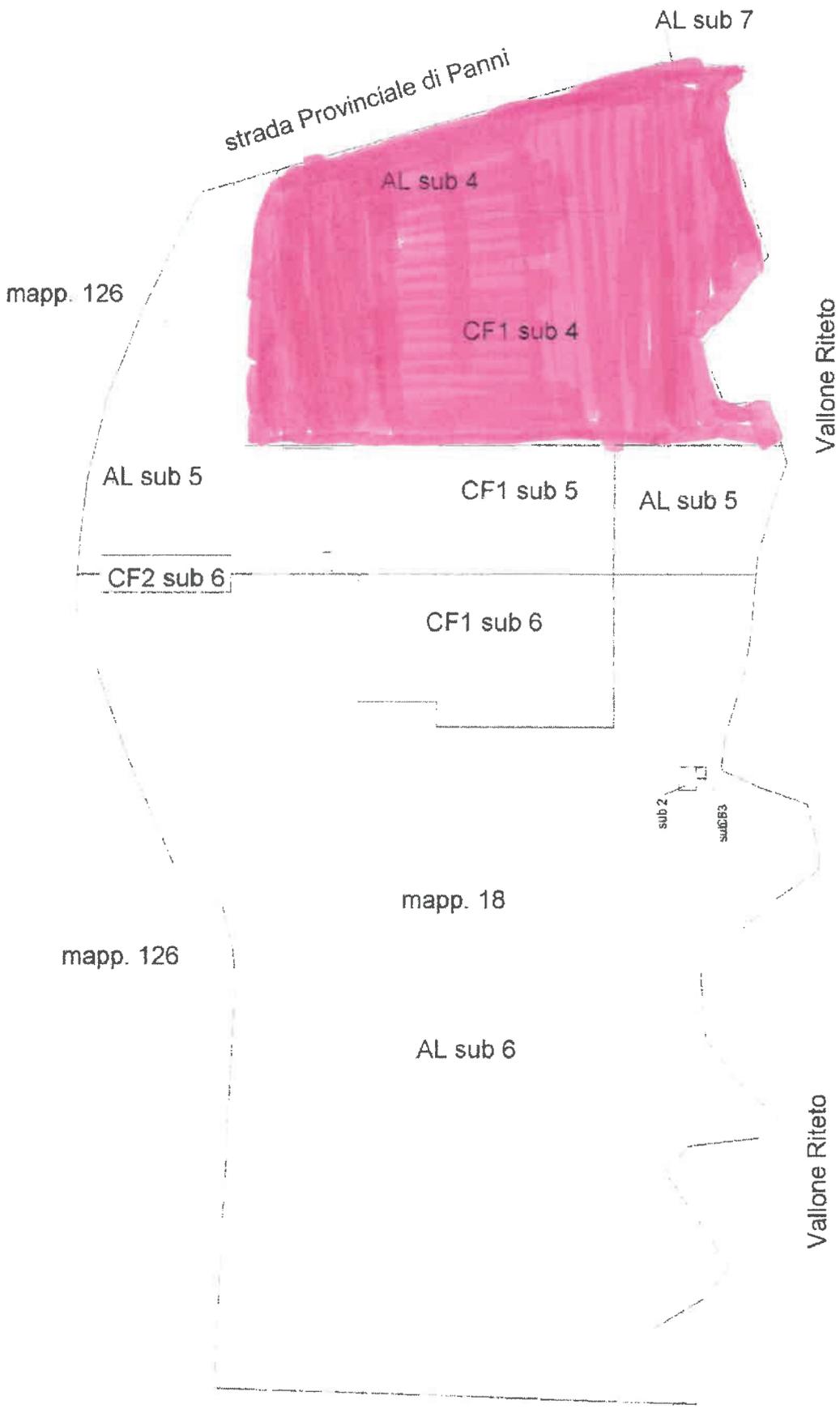
**Amministratore Unico  
Dott. Pasqualino Santoro**



ARIANO I. 18/10/23

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: <b>Barraso Tommaso</b>	Isritto all'albo: <b>Geometri</b>	Prov. <b>Avellino</b>	N. <b>02737</b>
	Comune di <b>Savignano Irpino</b>	Sezione: <b>Foglio: 3</b>	Particella: <b>18</b>	Protocollo n. <b>del</b>
Dimostrazione grafica dei subalterna		Tipo Mappale n. <b>del</b>	Scala 1 : 1000	

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Avellino



**EDV GESTIONI S.R.L.**

mapp. 122

**SSP SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.**

**Amministratore Unico**  
**Dott. Pasqualino Santoro**

