

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE

L'anno 2023 il giorno.....del mese di luglio, presso la sede legale del Co.R.A.P. sita in Catanzaro presso la Cittadella Regionale, sono presenti:

il **Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive della Regione Calabria – Co.R.A.P.**, posto in L.C.A, C.F. 82006160798 – P.I. 00468360797, con sede legale in Catanzaro presso la Cittadella Regionale, in persona del Commissario Straordinario, legale rappresentante p.t., dott. Sergio Riitano in forza della nomina e con le funzioni di cui al D.P.G.R. della Regione Calabria n. 26/2023, di seguito indicato quale di seguito denominato **Co.R.A.P. o Locatore**

e

la **ITACAL s.r.l.**, con sede legale in Vibo Valentia, Zona Industriale località Aeroporto, P. IVA 03451860799 in persona dell'Amministratore e legale rappresentante p.t., ing. Solano Giuseppe, nato a Vibo Valentia il 9/8/1968, di seguito denominata **ITACAL srl o Conduttore**

### Premesso che

- La **Itacal srl** opera nel settore della carpenteria metallica di grandi dimensioni e svolge la suddetta attività nello stabilimento ubicato nel Comune di Vibo Valentia, in zona Industriale Loc. Aeroporto;
- La zona industriale in cui è insediata la ITACAL srl è area di competenza del Co.R.A.P., che ha in gestione gli immobili e i servizi nella suddetta area;
- L'attività dell'ITACAL srl si svolge in un capannone industriale di proprietà del Co.R.A.P. identificato al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al foglio n. 55, particella n. 1284, zona censuaria 1, Cat. D/1, piano terra, r.c euro 6.124,00, superficie mq. 1.100, con relativa corte, delimitato con una recinzione in c.a., ad uso industriale;
- In data 24/07/2015, con Determina di Direzione Generale n. 33, il Consorzio ha concesso in locazione il capannone suddetto alla ditta Itacal srl- P. IVA e CF 03451860799;
- Le Parti hanno espresso la volontà congiunta di concedere/mantenere la locazione dell'immobile sopra identificato;
- con verbale del 6.4.2023 il Comitato di Sorveglianza del Corap, ha espresso parere favorevole alla sottoscrizione del contratto per la locazione dell'immobile in questione;
- in data ..... è stato sottoscritto tra le parti l'accordo di rateizzazione del debito pregresso e maturato alla data del 30.06.2023;

Tutto ciò premesso, con il presente contratto si conviene quanto segue:

## **ART. 1**

Le premesse e gli allegati, debitamente sottoscritti dalle parti, costituiscono parte integrante del presente contratto.

## **ART. 2 OGGETTO**

Il locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito nel Comune di Vibo Valentia, in zona Industriale Loc. Aeroporto, identificato al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al foglio n. 55, particella n. 1284, zona censuaria 1, Cat. D/1, piano terra, r.c euro 2.700,00 oltre iva, esclusivamente per uso produttivo e industriale con divieto di mutamento della destinazione d'uso. Nel dettaglio il Conduttore intende destinare i locali all'esercizio di attività di lavorazione di carpenteria metallica per impianti energetici e petrolchimici, obbligandosi al rispetto di tutte le normative inerenti l'esercizio dell'attività in conformità alle leggi vigenti.

Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento ad eccezione della locazione del tetto concessa a terzi, con annessa servitù di passaggio all'interno del piazzale, ove è installato un impianto fotovoltaico.

## **ART. 3 DURATA**

La locazione avrà la durata di anni 1 (UNO) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto e si rinnoverà automaticamente di uguale periodo agli stessi patti e condizioni, tale rinnovazione non avrà luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo pec o lettera raccomandata almeno 3 (TRE) mesi prima della scadenza.

Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

## **ART. 4 CANONE DI LOCAZIONE**

Il corrispettivo della locazione viene pattuito in complessivi euro 34.200,00 annue oltre iva, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate, ciascuna dell'importo di euro 2.700,00 oltre iva entro il giorno 10 di ogni mese mediante bonifico bancario a favore del beneficiario con accredito su codice iban IT56I0709142840000000155157 presso - Banca del Catanzarese Credito Cooperativo.

Il mancato adempimento del pagamento consecutivo di tre mensilità comporta la risoluzione ipso iure del contratto. Le Parti convengono che il canone di locazione, come innanzi determinato e quantificato, verrà aggiornato annualmente in maniera automatica dopo il secondo anno nella

misura massima del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

In caso di ritardato pagamento del canone superiore a 15 giorni dalla data fissata, il Locatore avrà diritto agli interessi di mora come per legge. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori (servizio idrico, fognario, depurativo, e servizi infrastrutturali) oltre il termine stabilito dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

#### **ART. 5 DIRITTO DI OPZIONE**

Le Parti, di comune accordo, stabiliscono e convengono che il Locatore concede al Conduttore opzione per l'acquisto dell'immobile locato.

L'esercizio del diritto di opzione deve essere esercitato entro la fine dell'anno della locazione ed in tal caso i canoni di affitto versati nell'ultimo anno verranno imputati in conto prezzo del costo dell'immobile, che sarà determinato dal locatore, previa acquisizione di apposita perizia.

Il Conduttore comunicherà la propria intenzione di esercitare il diritto di opzione a mezzo pec o lettera racc A/R. Qualora non intendesse esercitare tale diritto di acquisto, può comunque continuare la locazione. A tale scadenza dovrà comunque rilasciare l'immobile libero e sgombero da ogni cosa e non avrà diritto allo scomputo dei canoni di locazione già pagati. Nel caso in cui sia esercitato il diritto di opzione da parte del Conduttore, il relativo contratto definitivo di compravendita dovrà essere concluso entro 90 giorni dalla predetta comunicazione di esercizio del diritto di acquisto. Fino a quel momento i rapporti tra le Parti saranno regolati dal presente contratto di locazione.

#### **ART. 6 MANUTENZIONE**

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore che si farà carico delle attività di manutenzione straordinaria eventualmente necessarie sugli impianti e sulle strutture dell'immobile al fine di installare i propri impianti di produzione. Nel caso in cui l'unità immobiliare oggetto della locazione necessitasse di riparazione o interventi, anche di adeguamento alla normativa vigente, che non rientrano nelle manutenzioni ordinaria e di competenza del Locatore, il Conduttore è tenuto a dare tempestiva comunicazione scritta al Locatore, il quale si riserva il diritto di visitare e far visitare a terzi, previo congruo preavviso al Conduttore, l'unità immobiliare locata al fine di predisporre e di far eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e le sostituzioni, nonché le modifiche e/o installazioni di impianti particolari e generali, senza diritti a

compensi o indennizzi per il Conduttore. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni e riparazioni, effettuate ed apportate in accordo tra le parti, resteranno acquisite al Locatore. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, riparazioni e addizioni, effettuate ed approvate in accordo tra le parti, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni.

#### **ART. 7 ONERI ACCESSORI**

A propria cura e spese il Conduttore dovrà intestare a proprio nome tutte le utenze ed i relativi apparecchi di misurazione e sostenere i relativi oneri di allaccio per la fornitura dei servizi di energia elettrica, acqua, servizi telefonici e di connettività, e saranno a suo carico esclusivo tutti i consumi e i canoni relativi per i servizi infrastrutturali di acquedotto e di fognatura.

Durante la locazione il Conduttore dovrà permettere l'accesso nei locali al Locatore o alle persone dallo stesso delegate, con un preavviso, anche verbale, di 48 ore.

#### **ART. 8 CONSEGNA E CUSTODIA**

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato fino alla materiale riconsegna dello stesso ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare al medesimo o a terzi in conseguenza di atti, fatti o omissioni comunque riconducibili all'utilizzo dell'unità immobiliare locata.

L'immobile è consegnato in uso esclusivo al Conduttore per l'esercizio dell'attività produttiva oggetto di concessione del manufatto, per cui lo stesso non può essere sublocato o comunque ceduto in alcun modo a terzi per tutta la durata contrattuale.

Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile da parte del Conduttore e la mancata osservanza degli obblighi previsti nel presente contratto imputabile a negligenza del Conduttore, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto, da attuarsi mediante comunicazione da parte del Locatore, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dei motivi e della volontà di valersi della clausola risolutiva.

#### **ART. 9 REGISTRAZIONE**

Le Parti si danno reciprocamente atto che la locazione verrà assoggettata ad IVA e al pagamento dell'imposta di registro. Le spese del presente contratto e le spese di quietanza sono a carico del Conduttore, l'imposta di registro verrà versata dal conduttore e graverà per il 50% sul Locatore.

## **ART. 10 VARIAZIONI**

Qualsiasi modifica del presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Per quanto non previsto nel presente contratto valgono le norme del Codice Civile, nonché le altre leggi in vigore, in particolare la legge n. 392/78 .

## **ART. 11 FORO COMPETENTE**

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Vibo Valentia.

## **ART. 12 TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Trattamento dati personali 1. Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

2. In particolare le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

- a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;

- ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.

3. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso

4. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento. 5

Catanzaro,

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. le parti approvano specificamente per iscritto i seguenti articoli: 1, 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 10;11; 12.

Il Locatore.