



Relazione Tecnica

ALLEGATO N.08 DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA DISPONIBILITA' DELLE AREE

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE AD USO

INDUSTRIALE (Soggetto ad Iva)

Oggi 01 Marzo 2012 in Città di Castello (PG), fra la EDILTRESTINA S.R.L. , con sede in Città di Castello, via Luca della Robbia n. 47, CF: 01885480549, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, Presidente del consiglio di amministrazione MARCONI VINCENZO, da una parte, e COLOR GLASS SPA, con sede in GRIGNO (TN), Zona Industriale n.17, CF: 01597100229 in persona del legale rappresentante pro-tempore Amministratore Unico PURIN DANIELE;

PREMESSO

- che la S.R.L. EDILTRESTINA è fra l'altro proprietaria di una porzione di immobile ad uso industriale in Trestina di Città di Castello, via I Maggio identificata al Catasto Urbano di detto comune al foglio 294 part. 651 sub 5 cat. D7 e sub 2, ricompreso in un fabbricato di maggior consistenza, individuata nella planimetria con colorazione in giallo e verde, che in allegato sotto la lettera A fa parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- che su detta porzione di fabbricato, la Ediltrestina risultava detenere in custodia, dal fallimento Eurocer srl tramite il Curatore Fiorucci Micaela, macchinari e materiale vario come risultante dall'inventario fallimentare;
- che la COLOR GLASS SPA ha proceduto all'acquisizione dalla curatela dell'azienda fallita comprensiva di tutti i beni detenuti in custodia da Ediltrestina ed ha chiesto di poter acquisire in locazione la detta porzione immobiliare;

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

- 1) - La EDILTRESTINA S.R.L. concede in locazione alla COLOR GLASS SPA, che

accetta, la porzione di un fabbricato di maggior consistenza in Trestina di Città di Castello, via I Maggio di complessivi mq. 3.000 circa ed aree di pertinenza come individuate in premessa e nella planimetria con colorazione in giallo e verde alle condizioni di seguito riportate.

2) - La locazione decorre dal 01 Marzo 2012 ed avrà la durata di anni sei.

3) - Alla scadenza il contratto si rinnoverà per uguale periodo fatte salve le deroghe di legge al rinnovo automatico.

4) - Qualora, alla naturale scadenza, l'una delle parti non dia disdetta all'altra a mezzo lettera raccomandata a.r. da spedirsi dodici mesi prima, il contratto sarà rinnovato per uguale periodo. Alla scadenza del contratto, il conduttore dovrà lasciare l'immobile libero da cose e persone.

5) - Le parti espressamente pattuiscono che, decorsi i primi dodici mesi di durata del contratto, la parte conduttrice potrà recedere anticipatamente dal contratto, anche senza giustificato motivo, con un preavviso non inferiore a sei mesi; tale recesso potrà riguardare sia l'intera superficie oggetto del presente contratto, sia la metà della superficie pari a 1.500 mq. ed evidenziata in verde nella piantina allegata, in tal caso il canone verrà ridotto al 50%. In deroga a quanto sopra, le parti concordano che in caso di mancata aggiudicazione da parte di Color Glass spa delle autorizzazioni alla gestione dell'impianto di recupero per rifiuti speciali di cui alla determina n. 5662 del 13/06/2007 e della relativa autorizzazione per le emissioni in atmosfera di cui alla determina n. 5833 del 19/06/2007 nonché in caso di mancato rilascio delle autorizzazioni necessarie da parte degli organi competenti, nonché nel caso in cui il conduttore non possa iniziare la propria attività economica nei locali oggetto del presente contratto per qualsivoglia ragione, lo stesso

conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di almeno 30 giorni fine mese.

6) - La parte conduttrice, nell'ipotesi in cui proceda al recesso dal presente contratto limitatamente ai 1.500 mq. (evidenziati in verde) come previsto all'art. precedente, si obbliga a realizzare a sua cura e spese un muro divisorio REI 120, nel rispetto delle normative vigenti, evidenziato in rosso nella planimetria allegata e tale da dividere a metà la porzione di fabbricato oggetto del presente contratto di locazione, restando a disposizione la parte concedente per quanto attiene la sottoscrizione di eventuale documentazione cartacea utile ad attivare i relativi permessi, così come per le opere realizzande di cui al successivo paragrafo n.7. I lavori dovranno essere eseguiti previa comunicazione al locatore che potrà seguire i lavori con persona di propria fiducia.

7) - La porzione di immobile oggetto di locazione verrà locata nello stato di fatto e di diritto, ben conosciuto alla parte conduttrice, obbligandosi quest'ultima, a propria cura e spese, a realizzare quanto utile e necessario allo svolgimento della propria attività imprenditoriale sulla detta porzione, esonerando espressamente la parte concedente, che accetta, da qualsiasi responsabilità circa le possibilità d'uso nei termini e con le modalità che la parte conduttrice, compatibilmente allo svolgimento delle sue attività, vorrà sfruttare. In particolare la parte conduttrice si obbliga nei confronti della parte concedente, che accetta, a realizzare a propria cura e spese, anche ai fini dell'agibilità, le opere murarie e gli adeguamenti ai servizi igienici, impianti elettrici, antincendio ed altri interventi in genere che verranno prescritti dalle Autorità Competenti (Vigili del Fuoco, Asl, Provincia ecct) come interventi necessari sia ai fini del rilascio preventivo delle autorizzazioni

necessarie per lo svolgimento dell'attività sia gli interventi eventualmente richiesti nel futuro. I lavori dovranno essere eseguiti previa comunicazione al locatore che potrà seguire i lavori con persona di propria fiducia. Si autorizza fin da ora la società conduttrice, ad installare una pesa/bascula a terra per camion, nello spazio già predisposto e preesistente nel piazzale. Resta inteso che al termine della locazione la parte conduttrice non potrà richiedere alla parte concedente alcun rimborso o somma ad alcun titolo per tutti i lavori eseguiti in quanto già considerati nella determinazione del canone di locazione. La porzione di fabbricato identificato con colore azzurro nella piantina allegato A, viene concessa in uso per le utenze elettriche ed idriche.

8) - La porzione di immobile oggetto di locazione viene locata allo scopo di consentire alla parte conduttrice l'uso produttivo conformemente al proprio fine sociale. L'immobile potrà essere sublocato in parte alla FERCAM Spa (conduttrice della porzione immobiliare adiacente) mentre resta il divieto di sublocare a terzi senza il preventivo assenso da parte del concedente. Il contravvenire a tale divieto comporta inadempimento grave tale da giustificare la risoluzione del contratto a semplice richiesta della parte concedente. Parimenti, e con le stesse conseguenze, è fatto divieto di modificare l'uso per il quale la porzione di immobile è concessa in locazione.

9) - La parte conduttrice espressamente dichiara nei confronti della parte concedente, che accetta, che la porzione di immobile oggetto di locazione, in relazione all'uso pattuito, vedrà espletata una attività che non comporta il contatto diretto con il pubblico degli utenti, e che, pertanto, al termine del rapporto locatizio, non sarà dovuta indennità alcuna da parte del concedente per perdita

d'avviamento od altro.

10) - Quale corrispettivo della locazione le parti determinano il canone in ragione di euro oltre l'IVA per ciascun anno da corrispondersi in rate bimestrali anticipate di euro ciascuna, oltre IVA, che, quale imposta, verrà adeguata di volta in volta a modificazioni legislative, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente 91593, presso la Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Fil. Città di Castello IBAN: intestato alla S.R.L. EDILTRESTINA entro il giorno 15 dall'inizio di ciascun bimestre. Il locatore dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA.

11) - Resta espressamente convenuto fra le parti che il canone di cui al precedente paragrafo sarà suscettibile di aumento sulla scorta degli indici ISTAT per le famiglie degli impiegati e degli operai, a decorrere dal mese successivo a quello nel quale la parte concedente ne farà richiesta.

12) - A garanzia del pagamento del canone di locazione la COLOR GLASS S.P.A. rilascerà annualmente fidejussione bancaria o assicurativa, data da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, in favore della EDILTRESTINA S.R.L. , a garanzia delle obbligazioni della COLOR GLASS S.P.A. afferente il pagamento del canone pattuito a corrispettivo della presente locazione. La fidejussione relativa al primo anno di durata del rapporto verrà consegnata alla parte concedente entro il 31 Marzo 2012.

13) - A garanzia di eventuali danni che possono essere arrecati alla porzione di immobile oggetto di locazione o di eventuali oneri da sostenersi alla scadenza contrattuale per smaltire e liberare da cose la porzione di immobile oggetto di

locazione, la parte conduttrice, dovrà consegnare, entro il 30 Aprile 2012, apposita polizza assicurativa, a garanzia delle obbligazioni della COLOR GLASS S.P.A. afferente eventuali danni dalla stessa arrecati all'immobile ed eventuali oneri da sostenersi alla scadenza contrattuale per smaltire e liberare da cose la porzione di immobile oggetto di locazione.

14) – Entro il 15 Marzo 2012 la parte conduttrice dovrà versare alla parte concedente la somma di euro ¹ _____, a titolo di pagamento del primo bimestre di durata del rapporto locatizio, compreso Iva, oltre al rimborso del 50% delle spese di registrazione pari ad euro ² _____.

15) - Resta espressamente inteso fra le parti che la presente locazione s'intenderà risolta de iure e de facto per i seguenti casi: a) - mancato pagamento anche di una sola rata bimestrale del canone di locazione entro i primi quindici giorni di ciascun bimestre; b) - violazione del divieto di sublocazione e di mutamento della destinazione d'uso; c) - assoggettamento della parte conduttrice a procedure concorsuali.

16) - La porzione di immobile oggetto di locazione non potrà essere interessata da opere di miglioramento o addizioni senza il preventivo assenso della parte concedente. In ogni caso, al termine del rapporto, non saranno dovuti indennizzi a tale titolo.

17) - Le spese di registrazione del contratto, fermo restando che i canoni sono assoggettati a IVA, verranno sostenute dalle parti a perfetta metà.

18) - Per quanto non espressamente pattuito e stabilito nel contratto le parti fanno espresso riferimento alle norme che regolano la locazione di immobili destinati ad attività industriale.

19) Le parti espressamente stabiliscono che la conduttrice non sarà tenuta a corrispondere, o in qualche modo garantire, i canoni di locazione eventualmente non versati dal precedente conduttore o ogni altro debito o obbligazione di quest'ultimo nei confronti del locatore.

20) - Le parti dichiarano di aver presa visione degli articoli da 1 a 19 della presente privata scrittura e delle premesse che ne fanno parte integrante e sostanziale , e degli allegati che pure ne fanno parte integrante e sostanziale, e di approvarne specificatamente e senza riserve il contenuto.

L.C.S.

EDILTRESTINA S.R.L.

COLOR GLASS SPA