

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno duemiladiciannove, il mese di febbraio ed il giorno diciotto, in Lucca, Via Bigongiari - n. 41, il sig. Alfredo Puccinelli, nato a Lucca il 13/08/1947, ivi residente in Via Galli Tassi n. 69, C.F. PCCLRD47H13E715E, non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della Società EASY RENT a R.L., con sede in Lucca, Via Cantore n. 115, C.F., P.IVA e n. di iscrizione alla Camera di Commercio di Lucca 01887820460, REA: LU-179138, p.e.c.: easyrent@pecmail.net, di seguito indicato come **locatore** ed il Sig. Bilancioni Luca, nato a Piacenza (PC) il 24/04/1963 e residente a Lucca, Via per Corte Pulia n. 96/A, C.F. BLNLCU63D24G535I, non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della LUCCA HOLDING SERVIZI S.R.L. (con socio unico LUCCA HOLDING S.P.A.), con sede in Lucca, Fraz. S.Marco, Via dei Bichi n. 340, C.F., P.IVA e n. di iscrizione alla Camera di Commercio di Lucca 01969730462, REA: LU-185892, p.e.c.: info@pec.luccaholdingservizi.it, di seguito indicato come **conduttore**, con la presente scrittura privata redatta in cinque originali, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1 – Oggetto e consenso

La EASY RENT S.R.L., nella persona del detto suo legale rappresentante, concede in locazione alla LUCCA HOLDING SERVIZI S.R.L., che a tale titolo accetta nella persona del detto suo legale rappresentante, a ciò abilitato dalla delibera del Socio Unico LUCCA HOLDING S.P.A., con sede in Lucca, Via del Brennero n. 58, C.F., P.IVA e n. di iscrizione alla C.C.I.A.A. di Lucca 01809840463, REA n. LU-172764, adottata dall'Amministratore Unico Sig. Del Prete Claudio, nato a Porcari il 01/07/1956 ed ivi residente in Via Romana Est

LUCCA HOLDING SERVIZI S.R.L.
Amministratore Unico
Indirizzo Bilancioni

[Firma]
EASY RENT s.r.l.

n. 52, in data 08/02/2019 n.169/2019, l'immobile destinato ad attività industriali/commerciali/artigianali sito in Lucca, Frazione di S.Marco, Via Salicchi n. 711, interno O, porzione di un più vasto edificio facente parte del Condominio Easy Rent.

Il capannone locato ha superficie utile di circa metri quadrati quattrocento o quanti siano a corpo e non a misura, comprensivo di servizio igienico, oltre al diritto riservato su n. 8 posti auto sull'area condominiale antistante (distinti dai numeri da 44 a 51 compresi, come figurano nella planimetria allegato "A") e resede antistante gli ingressi pure riservata, sempre su area condominiale, per tutta la fronte ovest dell'immobile locato e per la profondità di tre metri lineari. È corredato dei diritti di proprietà condominiale sulle parti e sugli spazi comuni dell'edificio e del complesso di cui è porzione. Vi si accede sia dalla via Salicchi, attraverso strada a comune con altri e sbarra condominiale automatizzata, sia dalla Via dei Bichi, da due cancelli carrabili scorrevoli.

L'immobile locato è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, Foglio 105, particella 1936 sub. 13, Cat. C/3, cl. 10, consistenza m² 408, superficie catastale m² 402, Rendita € 2.676,07, al giusto conto del locatore.

Le parti comuni su cui l'immobile gode del diritto di passo con ogni mezzo ed in ogni tempo, oltre che di tutti gli altri diritti condominiali come da Regolamento, sono distinte dalle particelle 1935 e 1936 sub 14. Al fabbricato in oggetto confinano: da due lati resede condominiale, da nord e da ovest capannoni del locatore facenti parte dello stesso fabbricato condominiale. È rappresentato dalla planimetria che si allega sotto lettera "A" dalla sigla B8 sotto rigato di verde. L'immobile è ricompreso nel vigente Regolamento Urbanistico in area definita "Aree produttive concentrate UR" di cui all'art.

119 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il locatore dichiara che, dalla certificazione di agibilità ad oggi, nessuna modifica richiedente autorizzazione edilizio/urbanistica, igienica e/o di altro genere, è stata apportata all'immobile in oggetto. Contestualmente alla firma del presente contratto il locatore consegna al conduttore: N. 1 chiave per il portoncino n. 1, n. 1 chiave per il portone n. 1, n. 1 chiave per il portone n. 2 e n. 1 chiave per il portoncino n. 2. Consegna, inoltre, copia dell'A.P.E. e copia del Certificato di Conformità dell'impianto elettrico. Tutto quanto sopra dovrà essere restituito a fine locazione. L'Amministratore del condominio consegnerà il telecomando per la sbarra automatizzata di accesso al condominio, al prezzo di mercato.

Art. 2 - Stato ed uso del fabbricato locato

Il fabbricato locato viene consegnato oggi stesso al conduttore nello stato in cui si trova, a lui noto e gradito. Le eventuali migliorie o modifiche devono essere espressamente approvate dal locatore per scritto. È consentito il fissaggio di scaffalature sul pavimento di cemento armato e sulle pareti perimetrali autoportanti, mediante bulloni prigionieri e tasselli inghisati. È consentita la modificazione o il rifacimento, totale o parziale degli impianti elettrici e di illuminazione, idrici, telefonici, ecc. Le suddette installazioni dovranno avere il preventivo progetto approvato per scritto dal locatore. Al termine della locazione il conduttore dovrà riportare strutture ed impianti nello stato pristino.

Le suddette integrazioni/modifiche ed eventuali anche future in tutto il periodo della locazione saranno a cura e spese della parte conduttrice così come le eventuali autorizzazioni, pareri, permessi, e quant'altra procedura amministrativa di ogni genere per il regolare svolgimento dell'attività.

LUCCA HOLDING SERVIZI S.R.L.
Amministratore Unico
Ing. *Luca Bilancioni*

[Signature]
EASY RENT s.r.l.

Il Conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

È consentito al locatore di ispezionare il fabbricato locato a seguito di preavviso da comunicare 15 giorni prima a mezzo di raccomandata o p.e.c.

Il locatore attesta che le attività che si svolgeranno nel fabbricato in oggetto saranno senza contatti con il pubblico.

Art. 3 – Autorizzazione all'apertura di un cancello pedonale.

Il locatore garantisce l'autorizzazione, anche condominiale, all'apertura di un cancellino pedonale, da aprirsi a cura e spese del conduttore, ivi compresi notifiche, autorizzazioni urbanistico edilizie e quant'altro, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti sul fondo dei quali il cancellino darà accesso. Il cancellino sarà aperto in corrispondenza del posto auto per disabili, ubicato tra il posto auto n. 54 ed il n. 55 come nell'allegata planimetria. Il cancellino, in acciaio zincato, sarà inserito nella recinzione esistente e consentirà la comunicazione dell'area condominiale con la confinante proprietà dal lato est, salvo il consenso dei terzi e sarà ad uso esclusivo del conduttore. Il cancellino dovrà avere la stessa altezza della recinzione, essere tenuto costantemente chiuso a chiave, salvo passaggi del locatore e suoi collaboratori. Al termine della locazione il detto cancellino dovrà essere rimosso, sempre a cura e spese del conduttore, che dovrà ripristinare la recinzione allo stato originario.

Art. 4 – Durata della locazione, recesso.

La locazione avrà durata di 6 anni con decorrenza dal
18/02/2019 (diciotto - febbraio duemiladiciannove) e termine il

17/02/2025 (diciassetto febbraio duemilaventicinque) e sarà automaticamente rinnovata di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di 12 mesi prima della scadenza. Il locatore non potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 29 L. 392/78. Nel caso di legittimo diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, il locatore dovrà notificare tale intenzione al conduttore con lettera raccomandata a.r. o p.e.c. almeno dodici mesi prima della scadenza. Nella comunicazione dovrà essere tassativamente specificato, a pena di nullità della stessa, il motivo sul quale la disdetta è fondata, come sancito dall'art. 29 L. 392/78.

Non è consentito al conduttore recedere dal contratto per tutto il periodo della locazione.

Art. 5 - Canone di locazione

Il canone di locazione è di € 2.400,00 mensili, corrispondenti ad € 28.800,00 (euro ventottomilaottocento e zero centesimi) annuali, e dovrà essere corrisposto mediante versamenti anticipati mensili di € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento e zero centesimi) entro il primo giorno di ogni mese di riferimento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore su IBAN IT IT55S0503413701000000149778. Il primo mese di locazione, dal 18/02/2019 al 18/03/2019, è pagato oggi dal conduttore nelle mani del locatore, che ne rilascia quietanza, mediante consegna della contabile del bonifico bancario di € 2.400,00, a favore del c/c del locatore IBAN IT55S0503413701000000149778, salvo buon fine.

LUCCA HOLDING SERVICE S.p.A.
Amministratore Unico
Ing. Luca Silvestri

EASY RENT S.r.l.

Il presente contratto ha per oggetto immobili strumentali, pertanto il locatore, ai sensi dell'art. 10 1° comma, n.8, del DPR 633/72, espressamente dichiara di non volersi avvalere del regime di imponibilità iva.

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art. 6 – Aggiornamento del canone

Il canone sarà aggiornato a partire dal secondo anno di locazione e così di anno in anno in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT. La detta rivalutazione sarà automatica ed il conduttore dovrà provvedere ad inserirla già nel canone del mese di febbraio 2020 e così di anno in anno.

Art. 7 - Sublocazione.

Le parti espressamente convengono che, in difformità dalle previsioni di cui all'art. 36 L. 392/78, non è concessa, in nessun caso, la sublocazione, parziale o totale dei locali oggetto del presente contratto.

Art. 8 - Spese di manutenzione.

Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile locato sono a carico del Locatore. Le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato sono a carico del Conduttore, così come gli oneri accessori (spese condominiali, consumi energetici, acqua, asporto rifiuti, ecc.).

Art. 9 – Deposito cauzionale.

In attuazione alle previsioni di cui all'art. 11 L. n. 392/1978, le parti concordano che il deposito cauzionale a garanzia del rispetto di tutte le norme contrattuali è pari a tre mensilità e quindi ad € 7.200,00 (euro

settemiladuecento e zero centesimi), versati dal conduttore al locatore, che ne rilascia quietanza, mediante consegna della contabile del bonifico bancario rilasciato dalla Banca *B. Monte di LUCCA* in data *12/02/2019* a favore del c/c del locatore IBAN IT55S0503413701000000149778, salvo buon fine.

È fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 10 – Riservatezza.

Il locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso, un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore ed altresì si impegna ad osservare le disposizioni della legge n. 196/2003 (Trattamento dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

Art. 11 – Imposta di bollo e tassa di registro.

L'imposta di bollo e l'imposta di registro del presente contratto saranno sostenute in parti uguali dal locatore e dal conduttore; il locatore provvederà allo svolgimento delle relative incombenze a propria cura, fornendo al conduttore copia con gli estremi di registrazione del contratto. Lo stesso per il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi.

Art. 12 – Fornitura di energia elettrica.

Le parti danno atto che non esiste contatore di energia elettrica sulla linea di alimentazione dell'immobile oggetto della presente locazione. Il contratto di installazione del contatore e per la fornitura e gli oneri relativi fanno

LUCCA HOLDING SERVIZI S.p.A.
Amministratore Unico
Ing. *Hugobianconi*

Eduardo
EASY RENT s.r.l.

interamente carico al conduttore che dovrà provvedere entro trenta giorni da oggi. Attualmente la linea di alimentazione elettrica del capannone locato è allacciata provvisoriamente sul contatore condominiale.

Art. 13 – Fornitura d’acqua dal civico acquedotto.

Le parti danno atto che il contatore di proprietà GEAL s.p.a. sulla condotta di alimentazione acqua per l’immobile oggetto della presente locazione è ubicato all’interno del casottino dei contatori posto subito fuori della sbarra automatizzata ed ha numero contatore **9810712 o 9810698**, lettura .

Il precedente utilizzatore era Antares s.r.l. Il contratto di riattivazione della fornitura e gli oneri relativi fanno interamente carico al conduttore.

Art. 14 – Intermediazione immobiliare.

Le parti dichiarano di non essersi avvalse di alcuna agenzia di intermediazione immobiliare.

Art. 15 – Assicurazione dell’immobile locato.

Il conduttore si obbliga ad accendere, entro 10 giorni da oggi, un’assicurazione da incendio, scoppio, fulmine, sull’immobile locato per la copertura del suo valore attuale, concordata in € 400.000,00 (euro quattrocentomila e zero centesimi), per tutta la durata del contratto di locazione. Copia di detta polizza dovrà essere consegnata, nel detto termine, al locatore. Le parti danno atto che il Condominio ha propria assicurazione per Incendio rischi ordinari polizza n. 403346475 ed R.C.T. polizza n. 403346388 entrambe contratte con AXA Assicurazioni s.p.a, per le parti condominiali.

Art. 16 – Oneri condominiali.

Le parti danno atto che l’immobile locato fa parte del Condominio Easy Rent, C.F. 92041730463, dove è identificato col numero convenzionale B8 e che

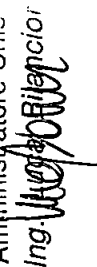
partecipa alle spese condominiali con la quota di millesimi 110,035 sul vasto condominio e di millesimi 168,18 sull'edificio B di cui fa parte. Il locatore consegna al conduttore, che li riceve, il Regolamento di Condominio con allegate le Tabelle millesimali, nonché, per la ripartizione delle spese, il bilancio di previsione 2019, approvato dall'assemblea del condominio del 25/01/2019. Il conduttore ha diritto di voto, nelle assemblee condominiali, sulle spese ordinarie. Le spese condominiali fanno carico sia al locatore che al conduttore secondo la ripartizione di cui al predetto bilancio approvato. Per l'esercizio 2019 il locatore si fa carico del pagamento delle rate condominiali a suo carico, nell'importo che risulta dalla frazione d'anno di vigenza del contratto di locazione, mediante bonifico su IBAN IT21P0538713700000001700450, corrispondente al c/c del Condominio. L'attuale amministratore in carica è il Geom. Sante Ghizzardi, Via delle Ville 697, S.Marco 55100 Lucca, Tel. 340/8529554, p.e.c.: sante.ghizzardi@pec.it

Art. 17 – Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile locato.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio in oggetto (Articolo 6, c. 3, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192). Tale attestato è stato redatto il 07/11/2014 e presentato via pec l'08/11/2014. Si precisa che l'immobile oggetto della locazione è collocato in classe G.

Art. 18 – Responsabilità nella conduzione dell'immobile locato.

Le responsabilità di qualsiasi genere e natura nella conduzione dell'immobile in oggetto fanno carico interamente al conduttore che, impegnandosi al rispetto di tutte le norme vigenti sulla sicurezza, ne rende indenne il locatore.

LUCCA HOLDING SERVICE
Amministratore Unico
Ing.  Ghizzardi


EASY RENT S.r.l.

Art. 19 – Modifica del contratto di locazione e normativa.

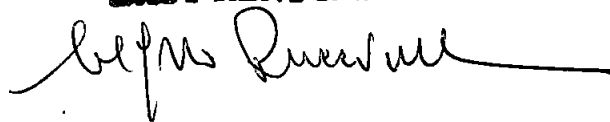
Il presente Contratto non potrà essere modificato od integrato senza il consenso di entrambe le Parti, risultante da atto scritto e firmato da rappresentanti a ciò debitamente autorizzati. Per quanto non disciplinato nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del codice civile.

Art. 20 – Approvazione espressa dei patti contrattuali.

Le parti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 del Codice Civile, sottoscrivendo il presente articolo e siglando tutte le pagine del Contratto e degli allegati, dichiarano di approvare espressamente e in modo specifico le clausole di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19. È patto essenziale e perentorio che il mancato rispetto anche di uno solo degli articoli sopra elencati, produrrà l'immediata cessazione del presente contratto e che tutte le spese e danni conseguenti faranno carico alla parte inadempiente.

Letto, approvato e sottoscritto

EASY RENT s.r.l.



LUCCA HOLDING SERVIZI SRL

Amministratore Unico

Ing. *Luca Bilancioni*



