

Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione

(Legge 392/78)

Tra: la società **LUPATOTINA GAS E LUCE S.R.L.**, con sede in S. Giovanni Lupatoto (VR), Via San Sebastiano n. 6 CAP 37057, codice fiscale e P.IVA n. 03272140231, in persona dell'Amministratore Unico Sig. Tomelleri Lorianò nato a Verona (VR) il 09.05.1960 codice fiscale TMLLRN60E09L781N e residente in Villafranca di Verona (VR) Via Alessandri 16 CAP 37069, di seguito denominato "locatore";

e: la società **SO.LO.RI. S.P.A.** con sede in Verona (VR) Vicolo Volto Cittadella n.4 CAP 37122 Codice Fiscale 04222030233 e P.IVA 04222030233 in persona del Legale Rappresentante Sig. Moretto Giuseppe nato a Ronco all'Adige (VR) il 06.02.1961 codice fiscale MRTGPP61B06H540Z e residente a Ronco all'Adige (VR) Via Ippolita Forante 5, di seguito semplicemente "Conduttore", di seguito congiuntamente "le parti",

si conviene e stipula quanto segue

Art. 1) Oggetto del contratto: Il "Locatore" concede in locazione al "Conduttore", che accetta, porzione dell'immobile sito in San Giovanni Lupatoto (VR) Via San Sebastiano n. 6/2, censito al Catasto Fabbricato del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) al Foglio 11 particella 2037 sub 5 Cat. A/10, classe 1, rendita catastale euro 4.028,36, che corrisponde a quanto evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto di cui all' allegato "A". Tale destinazione direzionale non potrà, per nessun motivo, essere modificata previa la risoluzione del presente contratto.

Art. 2) Uso dell'immobile: La parte conduttrice si obbliga a destinare l'immobile esclusivamente ad uso direzionale, con la conseguenza che

qualsiasi uso diverso da quello pattuito, facoltizzerà la parte locatrice a richiedere la risoluzione del contratto per fatto e colpa di parte conduttrice.

Art. 3) Durata del contratto: La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 02.01.2025 al 31.12.2030 e si intenderà tacitamente rinnovata per un eguale periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale ed a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo PEC aziendale, la propria intenzione di non proseguire nella locazione, ai sensi degli artt. 29-59 L. 392/78.

Art. 4) Canone locativo: Il canone di locazione viene determinato in euro 10.800,00 (diecimilaottocento/00) più IVA annui per il primo anno della locazione, dal secondo anno in euro 12.000,00 (dodicimila/00) e verrà dal "Conduttore" corrisposto mediante quattro rate trimestrali posticipate nei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre, più IVA, comprensivo delle spese forfettizzate relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica e spese per servizio di nettezza urbana. Ciascuna rata mensile dovrà essere versata, presso il seguente IBAN IT61Z0859059770010400975564. In caso di mancato pagamento oltre il giorno 25 del mese del relativo canone di locazione, il "Locatore" si riserva di addebitare gli interessi in ragione del tasso legale in vigore maggiorato di 2 (due) punti percentuali. Il canone di locazione sarà aggiornato all'inizio del secondo anno di locazione nella misura pari alla variazione nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati applicato dall'ISTAT avutasi nell'anno precedente, e così successivamente di anno in anno. La variazione verrà applicata nella misura del 100% dell'ISTAT vigente al momento in cui la revisione si renderà applicabile. La prima

revisione verrà applicata sul canone di locazione a partire dal mese di gennaio

2026. Il pagamento del canone, o quant'altro dovuto anche per oneri accessori

non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del "Conduttore",

qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa

anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il "Conduttore", fatto

salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n.392.

Art. 5) Risoluzione di diritto: Il mancato pagamento, di almeno due rate, del

canone di locazione, darà facoltà a parte locatrice di considerare il contratto

risolto, di pieno diritto, senza bisogno di diffida o di specifica costituzione in

mora.

Art. 6) Oneri accessori: Sono interamente a carico del "Conduttore" per le

quote di competenza, le spese relative alla fornitura di altri servizi erogati

nell'ambito delle parti comuni.

Detti oneri, per la parte gestita centralmente dal condominio, saranno

determinati in base alle quote di partecipazione della porzione immobiliare

locata ed al godimento delle parti e dei servizi comuni.

Al fine di stabilire se una spesa, relativa all'unità immobiliare locata oppure ad

una parte comune dell'edificio dovrà essere sopportata dal "Conduttore" o dal

"Locatore", le Parti concordano che i riferimenti normativi applicabili sono

quelli disposti dall'art. 9, L. 393/78, art. 1575 e 1576 del c.c.

Art. 7) Deposito cauzionale: "Le parti" concordano che non verrà versato

alcun importo a titolo di deposito cauzionale pari a tre mensilità.

Art. 8) Stato dei locali: Il "Conduttore" dichiara d'aver preso visione

dell'immobile e della porzione del fabbricato e di considerarlo di proprio

gradimento e adatto alle sue esigenze, impegnandosi a riconsegnarlo nelle

medesime condizioni. E' fatto divieto al "Conduttore" di occupare con materiali od oggetti vari gli spazi comuni, nonché di porre fissi, infissi, vasi, fiori, apparecchi di condizionamento, insegne di qualsiasi genere all'esterno dell'unità immobiliare locata, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzata per iscritto dal "Locatore". È vietato al "Conduttore" di fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto del "Locatore".

In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti fissi, compresi gli impianti rimarranno per patto a beneficio del "Locatore", senza che perciò il "Conduttore" possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi, nè possa levarli di posto.

Art. 9) Diritto di visita: Il "Locatore" potrà visitare o far visitare i locali ogni qualvolta lo desidera, previo preavviso anche telefonico, concordando con il "Conduttore" tempi e modalità, in relazione anche alle esigenze professionali del "Conduttore" medesimo.

Art. 10) Assicurazione: Il "Conduttore" si impegna ad assicurare contro danni da incendio, furto e altro, il contenuto della propria unità immobiliare poichè il "Locatore" non risponde per sinistri a carico di tali beni.

Art. 11) Buon vicinato: Il "Conduttore" si obbliga a osservare, e a far osservare ai suoi dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art. 12) Esonero Responsabilità: Il "Conduttore" è costituito custode della cosa locata. Il "Conduttore" si obbliga a rispondere dei danni causati dai propri dipendenti e da tutte le persone che esso ha ammesso temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevato ed indenne il "Locatore" da eventuali danni derivanti dall'uso dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas.

Il "Conduttore" altresì esonera il "Locatore" da ogni responsabilità per le sospensioni e/o irregolarità dei servizi di illuminazione, acqua e gas dovute a casi imprevisi e/o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti erogatori.

Art. 13) Riparazioni e manutenzione: Il "Conduttore" si impegna ad eseguire a sue spese le riparazioni di piccola manutenzione, quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa dell'uso dei locali di esclusiva pertinenza dell'unità.

Sono invece a carico del "Locatore" le riparazioni di straordinaria manutenzione ex art. 23,1 nr. 392/78 ed in tale caso il "Conduttore" avrà l'onere di comunicargli tempestivamente l'esigenza di tali riparazioni. Qualora il "Locatore" non provvedesse a tali manutenzioni straordinarie, nel caso in cui le medesime risultino essere urgenti, inderogabili ed indispensabili per la sicurezza della porzione locata e delle persone che la utilizzano, anche in virtù di disposizioni di legge sopravvenute successivamente alla stipula del presente contratto, il "Conduttore" provvederà ad eseguirle a proprie spese, richiedendone il rimborso a piè di lista al "Locatore" che dovrà provvedere al pagamento nei 30 giorni successivi la richiesta formale.

Art. 14) Modifica contratto e comunicazioni contrattuali: Qualsiasi modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 15) Privacy: Il "Locatore" e il "Conduttore" si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D. Lgs. 196/03).

Art. 16) Clausola "solve et repete": Il "Conduttore" non potrà agire o sollevare eccezioni in base al presente contratto se non avrà versato tutti i canoni

arretrati e gli oneri accessori di cui agli artt. 5 e 6 del presente contratto.

Art. 17) Oneri di registrazione: L'imposta di registro, spese e imposta bollo per la registrazione e le successive denunce annuali del presente contratto, sono a carico di entrambi i contraenti per una metà ciascuno. Sono a carico della parte conduttrice i bolli e le quietanze.

Art. 18) Disdetta anticipata: Il "Conduttore" avrà facoltà di inoltrare disdetta anticipata, con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi, con comunicazione da inoltrare al domicilio contrattuale del "Locatore" a mezzo PEC aziendale o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. L'eventuale disdetta del contratto da parte del "Conduttore", prima della scadenza della locazione, comporta la cancellazione della registrazione del contratto stesso. La spesa di tale cancellazione sarà a completo carico del "Conduttore".

Art. 19) Rinvio: Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le norme del Codice civile e della Legislazione speciale in tema di locazione degli immobili urbani, leggi 392/78 e 431/98 e s.m.

Art. 20) Foro competente: Per qualunque controversia dovesse insorgere relativamente alla interpretazione e/o esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il foro di Verona.

Art. 21) Diritto di prelazione: Il "Conduttore" rinuncia al diritto di prelazione in caso di cessione dell'immobile da parte del "Locatore".

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 del C.C. le parti dichiarano di approvare specificatamente gli articoli: 1) Oggetto del contratto, 2) Uso dell'immobile, 3) Durata del contratto, 4) Canone locativo, 5) Risoluzione di diritto, 6) Oneri accessori, 7) Deposito cauzionale, 8) Stato dei locali, 9) Diritto di visita, 10) Assicurazione, 11) Buon vicinato, 12) Esonero Responsabilità, 13)

Riparazioni e manutenzione, 14) Modifica contratto, 15) Privacy, 16) Clausola
"solve et repete", 17) Oneri di registrazione, 18) Disdetta anticipata, 19)
Rinvio, 20) Foro competente, 21) Diritto di prelazione.

Si allegano:

A Pianta planimetrica

Letto, confermato e sottoscritto.

San Giovanni Lupatoto (VR), li 02/01/2025

IL "LOCATORE"

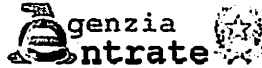
IL "CONDUTTORE"

LUPATOTINA GAS E LUCE SRL

SO.LO.RI S.P.A.

Tomelleri Luciano

Moretto Giuseppe



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di VERONA 2
Codice Identificativo del contratto T6J25T000465000ZH

In data 15/01/2025 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 25011509440068054 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 03272140231 e trasmessa da
STUDIO MORETTO e ASSOCIATI Moretto Giuseppe Tedesco Paola

Il contratto e' stato registrato il 15/01/2025 al n. 000465-serie 3T
e codice identificativo T6J25T000465000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : LUPATOTINASOLORIRE25
Durata dal 02/01/2025 al 31/12/2030 Data di stipula 02/01/2025
Importo del canone 10.800,00 n.fogli 7 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 03272140231	A	001 04222030233	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 221,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro	108,00	Imposta di bollo	113,00
---------------------	--------	------------------	--------

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 4028,36
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO Prov. VR
VIA SAN SEBASTIANO 5/2

Li, 15/01/2025

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RI

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto	Durata						Importo del canone												
S2	giorno		mese		anno		giorno		mese		anno		10800,00						
dal		0	2	0	1	2	0	2	15	al		3	1	1	2	2	0	3	10
Pagamento intera durata	Eventi eccezionali	Casi particolari	Esenzioni	Agevolazioni	Contratto a tempo indeterminato	Clausola penale volontaria	Tipo di garanzie e/o PAC	Garanzia soggetta a IVA											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
Codice fiscale del garante						Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC													
Codice fiscale del secondo garante																			

SEZIONE I
Registrazione - Rinegoziazione canone

ALLEGATI

Ufficio territoriale di	VERONA 2	N. fogli del contratto	17	N. copie	11	Data stipula							
						giorno	mese	anno					
						0	2	0	1	2	0	2	15
Scritture private e inventari	Ricevute e quietanze	Mappe, planimetrie e disegni		Contratto soggetto a IVA		Condizione sospensiva							
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>							

SEZIONE II
Adempimenti successivi

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Adempimenti successivi	Tipologia di proroga	Tipologia di subentro	Tipologia di regime	CDC	Tardività annualità successiva	Annualità	Data inizio canone rinegoziato		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		giorno	mese	anno
Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro o canone rinegoziato		corrispettivo cessione/risoluzione-canone rinegoziato		Codice identificativo del contratto					
giorno mese anno									
Cod. ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero					

SEZIONE III
Richiedente

TIPO SOGGETTO

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome
LUPATOTINA GAS E LUCE SRL	
Codice fiscale del richiedente	N. moduli compilati
03272140231	1
Firma del richiedente o del rappresentante	

Rappresentante legale

Cognome	Nome
TOMELLERI	LORIANO
Codice fiscale del rappresentante	Codice carica
TMLLRIN60E09L781N	1

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:	
Codice fiscale del delegato	Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario	Impegno alla presentazione in via telematica
03686120233	2
Data dell'impegno	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO
giorno mese anno	
15 01 2025	

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO	108,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00
IMPOSTA DI BOLLO	113,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00

Codice fiscale 0 3 2 7 2 1 4 0 2 3 1

Modulo N. 0 0 1

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I

Dati del locatore

NUMERO LOCATORE

001

Codice fiscale

0 3 2 7 2 1 4 0 2 3 1

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

LUPATOTINA GAS E LUCE SRL

Data di nascita
giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Locatore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario/subentrante

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita
giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Locatore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario/subentrante

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita
giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Locatore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario/subentrante

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita
giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Locatore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario/subentrante

SEZIONE II

Dati del conduttore

NUMERO CONDUTTORE

001

Codice fiscale

0 4 2 2 2 0 3 0 2 3 3

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita
giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Tipologia conduttore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario/subentrante

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita
giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Tipologia conduttore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario/subentrante

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita
giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Tipologia conduttore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario/subentrante

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita
giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Tipologia conduttore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario/subentrante

Codice fiscale 03272140231

Modulo N. 001

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE 001	Tipologia immobile 1	Codice comune H 9 2 4	T/U U	I/P P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio 1 1	Particella 2 0 3 7 /	Provincia (sigla) VR
	Subalterno	in via di accatastamento	Comune SAN GIOVANNI LUPATOTO		Indirizzo VIA SAN SEBASTIANO			N. civico 6/2
	5	Rendita catastale 4028,36	Tipologia (via, piazza, ecc.) VIA		Indirizzo SAN SEBASTIANO		N. civico 6/2	
NUMERO IMMOBILE								
NUMERO IMMOBILE								
NUMERO IMMOBILE								

QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE

	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
1				SI NO	6				SI NO
2				SI NO	7				SI NO
3				SI NO	8				SI NO
4				SI NO	9				SI NO
5				SI NO	10				SI NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

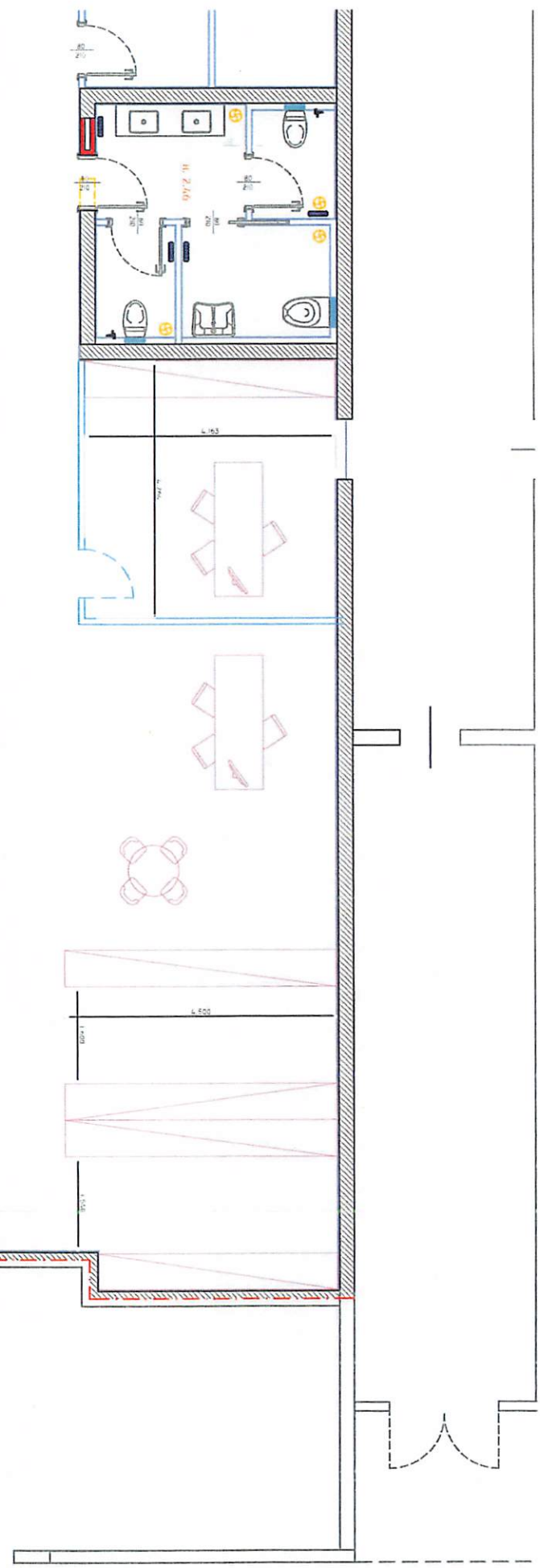
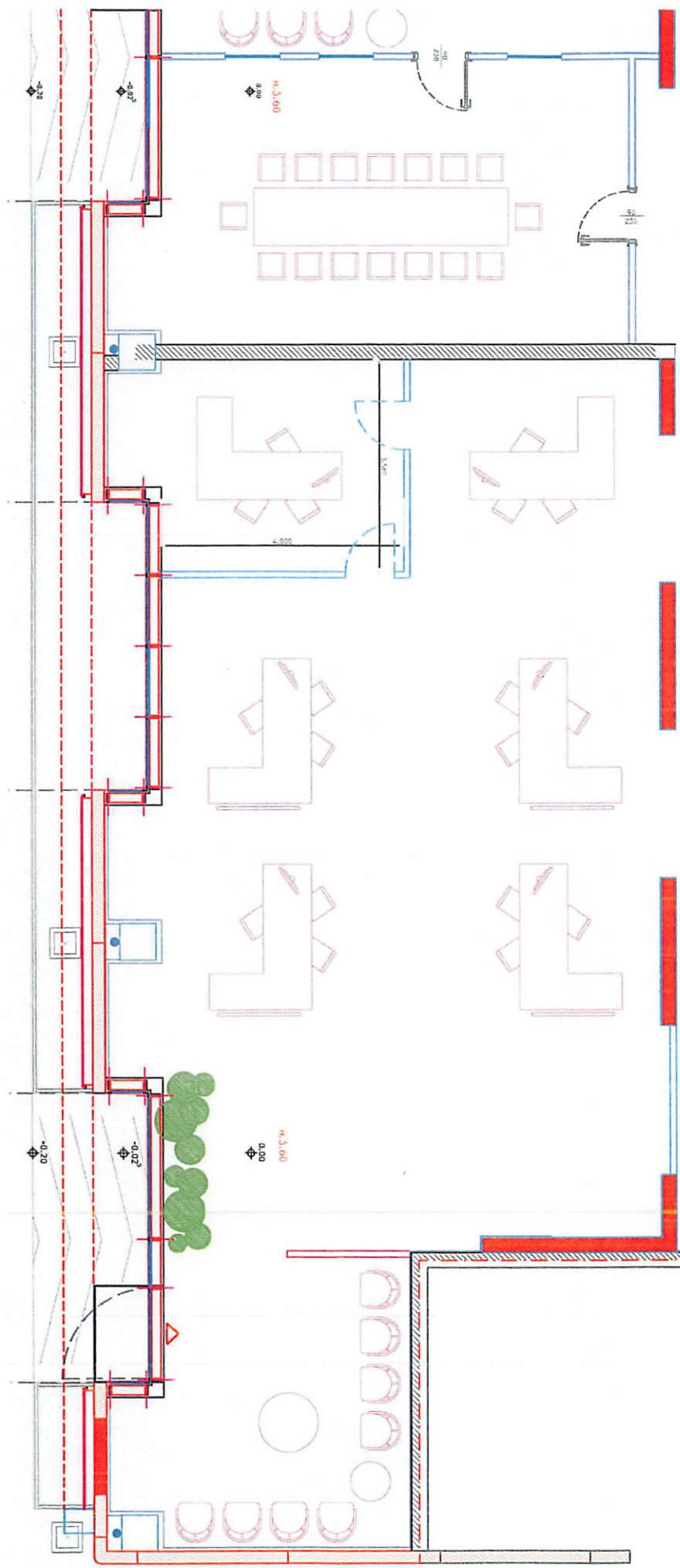
I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale	Firma
Codice fiscale	Firma
Codice fiscale	Firma
Codice fiscale	Firma

Codice fiscale 03272140231

QUADRO E - LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTI PER UNA O PIU' ANNUALITA'

	Importo del canone		Importo del canone
2ª annualità	12000,00	3ª annualità	12000,00
4ª annualità	12000,00	5ª annualità	12000,00
6ª annualità	12000,00	7ª annualità	,
8ª annualità	,	9ª annualità	,



Appendice al contratto di locazione del 02.01.2025

Tra

LUPATOTINA GAS E LUCE S.R.L., con sede in S. Giovanni Lupatoto (VR), Via San Sebastiano n. 6 CAP 37057, codice fiscale e P.IVA n. 03272140231, in persona dell'Amministratore Unico Sig. Tomelleri Lorianò nato a Verona (VR) il 09.05.1960 codice fiscale TMLLRN60E09L781N e residente in Villafranca di Verona (VR) Via Alessandri 16 CAP 37069, di seguito denominato "locatore";

e:

la società **SO.LO.RI. S.P.A.** con sede in Verona (VR) Vicolo Volto Cittadella n.4 CAP 37122 Codice Fiscale 04222030233 e P.IVA 04222030233 in persona del Legale Rappresentante Sig. Moretto Giuseppe nato a Ronco all'Adige (VR) il 06.02.1961 codice fiscale MRTGPP61B06H540Z e residente a Ronco all'Adige (VR) Via Ippolita Forante 5, di seguito semplicemente "Conduttore", di seguito congiuntamente "le parti"

Premessa:

Le parti concordano e sottoscrivono le modifiche/integrazioni al contratto di locazione già registrato in data 15.01.2025 con codice identificativo T6J25T000465000ZH, regolarmente esistente e valido e specificatamente negli articoli di seguito indicati presenti nel contratto stesso:

Articolo 3: Durata del contratto

il periodo di preavviso per la rinuncia a non proseguire nella locazione si intende a 12 mesi anziché 6 mesi;

Articolo 4: Canone locativo

L'assoggettamento ad IVA del canone di locazione è già espressamente indicato;

In deroga a quanto previsto dall'Articolo 10, comma 1, n. 8) del D.P.R. n. 633 del 1972 che stabilisce che la regola generale prevista per le locazioni di fabbricati abitativi e strumentali è l'esenzione IVA, a seguito dell'opzione espressa nel contratto di locazione si applica l'IVA al 22%

Articolo 5: Risoluzione di diritto

Il mancato pagamento, di almeno due rate, del canone di locazione, darà facoltà a parte locatrice di considerare il contratto risolto.

Articolo 10: Assicurazione

