

## LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Tra

Bernardo Farruggio nato a Desio (Mb) il 18/12/1961 e residente in Figline Valdarno (FI), via Poggiolino 116, 50063, C.F. FRRBNR61T18D286B, in qualità di legale rappresentante della società "Farruggio S.p.a in liquidazione" con sede in Figline Valdarno (FI), Via G. di Vittorio 24, 50063, stradario 00475, Codice fiscale e Partita Iva: 03564030488 numero d'iscrizione al repertorio economico amministrativo: FI-370151 autorizzato alla firma del presente atto in forza di verbale di delibera assembleare della società dell'8 marzo 2010

di seguito anche denominata *Locatore*

e

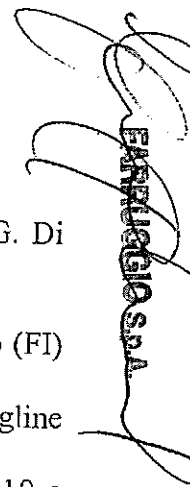
Il Sig. Renato Zaccari, nato a Benevento il 24 marzo 1967, C.F. ZCCRNT67C24A783A non in proprio ma in qualità di rappresentante legale della società EFFEMETAL S.R.L. UNIPERSONALE con sede in Firenze via Giosué Carducci 16 codice fiscale e partita iva 05976120484, numero di iscrizione al repertorio economico amministrativo: FI - 590163 a quanto appresso autorizzato in forza dei vigenti patti sociali;


di seguito anche denominato *Conduttore*

premessi che

- il Locatore è proprietario dei seguenti beni immobili siti in Figline Valdarno (FI) in via G. Di Vittorio 24 ove viene svolta l'attività di impresa e precisamente:

- a. appartamento di mq. 85 con loggia di mq. 76 identificato al NCEU di Figline Valdarno (FI) al foglio 13, particella 610 sub. 5;
- b. appartamento di mq. 115 con loggia coperta di mq. 86 identificato al NCEU di Figline Valdarno (FI) al foglio 13, particella 610 sub. 6;
- c. uffici servizi di mq. 365 al piano rialzato, seminterrato di mq. 397, tettoia di mq. 510 e capannone di mq. 2100 tutti identificati al NCEU di Figline Valdarno (FI) al foglio di mappa 13, particella 610 sub. 7 e sub. 8 (il resede);
- d. terreno fabbricativo su cui insiste un capannone di mq. 560 con annessa tettoia di mq. 192; al NCT del Comune di Figline Valdarno (FI) il terreno è identificato al foglio di mappa 13, particelle 289 di mq. 152, 633 (ex 296/b) di mq. 867, 815 di mq. 2161, il tutto per una superficie di mq. 3000 circa; il capannone con annessa tettoia sono distinti al NCEU di Figline Valdarno (FI) al foglio di mappa 13, particella 815 (ex 632 - ex 292/b) sub. 1, via G. Di Vittorio 24 cat. C/2, classe 4; l'immobile è stato accampionato al NCEU di Figline Valdarno al foglio 13, particella 815 (ex 632 - ex 292/b) sub. 1, cat. C/2, classe 4, con DOCFA in data 1998, n. B04414/98 e successiva modifica e variazione in data 13/03/2006 prot. FI052356;
- e. terreno fabbricativo di mq. 5100 complessivi circa, di cui mq. 4300 adibiti a piazzale, attrezzato e funzionale all'attività e mq. 800 a zona verde e parcheggi pubblici; al NCT di Figline Valdarno, con frazionamento dell'8.6.1998, il terreno è identificato al foglio 13, particella 820 (ex 41/b) di mq. 422, part. 826 (ex 296/b) di mq. 1264, particella 823 (ex 292/b) di mq. 3414;
- f. terreno fabbricativo di mq. 10048 di cui circa mq. 8600 fabbricativo per attività produttive ed il restante per circa mq. 1448 da adibire a zona verde, con un immobile adibito a cabina

  
FARRUGGIO S.P.A.

  
EFFEMETAL S.R.L.

ENEL; al NCT di Figline Valdarno (FI) il terreno, con frazionamento dell'8.6.1998, è censito al foglio 13, particella 819 (ex 41) di mq. 3018, particella 822 (ex 292/a) di mq. 1365, particella 886 di mq. 5665, con variazione n. 8767.1/20001 del 22/06/2001, con il DOCFA è stata accampionata la cabina di cui part. 887 – cat. C/2 cl. 2 cons. 102 mq. Superficie catastale 122 mq e part. 886 (ex 225 soppressa) mq. 5561;

- il Conduttore intende locare le unità immobiliari predette per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale ed il Locatore è disposto a locarlo per tale uso. Si allega planimetria con evidenziati i beni immobili oggetto di questa locazione.

**tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:**

### **Art. 1 . EFFICACIA DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI**

Le Premesse e gli Allegati formano, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

### **Art. 2 – OGGETTO**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore gli immobili descritti ed identificati in premessa, da utilizzare per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale.

### **Art. 3 – DESTINAZIONE**

3.1 Il Conduttore si impegna a rispettare la destinazione d'uso contrattuale così come descritta nelle premesse del presente contratto e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare gli immobili secondo l'uso cui esso sono destinati, con la normale diligenza. E' espressamente vietata qualsiasi variazione di destinazione o uso degli immobili, anche se parziale. Ogni deroga al suddetto divieto dovrà risultare da atto scritto.

### **Art. 4 – MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E INNOVAZIONI.**

4.1 Le parti, di comune accordo, concorderanno eventuali lavori di ristrutturazione e manutenzione che dovranno essere effettuate nel rispetto delle disposizioni legislative e previo ottenimento delle prescritte licenze od autorizzazioni.

4.2 Le spese di manutenzione sono a carico della parte conduttrice.

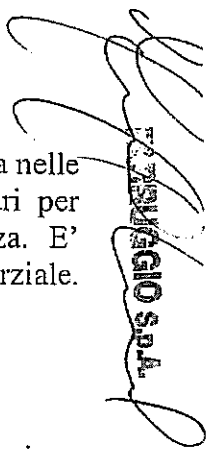

4.3 In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti rimarranno per patto espresso a beneficio della parte locatrice, senza che parte conduttrice possa pretendere alcun rimborso o indennizzo.

### **Art. 5 – DURATA**

5.1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 15 aprile 2010;

5.2. Essa si rinnoverà automaticamente per la durata di ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da intimarsi almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale, mediante lettera raccomandata con avviso di ritorno.

5.3. Per espressa volontà delle parti, il presente contratto è risolutivamente condizionato al positivo esito della domanda di concordato preventivo che verrà presentata nel corso del 2010 dalla società

  
EFFEMETAL SRL  


“Farruggio S.p.a in liquidazione”; pertanto, nel caso in cui la predetta società non venisse ammessa alla procedura di concordato preventivo oppure nei termini stabiliti non si raggiungano *le maggioranze richieste dal primo comma dell’articolo 177 L.F.* o, comunque, il concordato non venisse omologato il presente contratto si risolverà di diritto, senza che né il conduttore né il locatore possano pretendere diritti o chiedere risarcimenti di alcuna natura.

5.4. Parte conduttrice, comunque, si rende disponibile a risolvere tale contratto in qualsiasi momento a semplice richiesta degli organi della procedura rispettando un preavviso di 6 mesi.

#### **Art. 6 – CANONE**

6.1 Il canone di locazione viene consensualmente determinato in complessivi Euro 20.000,00 (ventimila/00) mensili.

#### **Art. 7 - TERMINI DI PAGAMENTO**

7.1 Il canone sarà pagato dal Conduttore al Locatore in rate mensili posticipate entro il giorno 15 del mese successivo a quello di riferimento previa presentazione di regolare fattura.

#### **Art. 8 - GARANZIA**

Il Locatore rinuncia espressamente al rilascio di fideiussione dal parte del Conduttore.

#### **Art. 9 – ESECUZIONE**

9.1 Il Contratto entrerà in vigore dal 15 Aprile 2010 presso l’immobile, o nel diverso luogo, data e ora che siano stabiliti di comune accordo tra le Parti.

#### **Art. 10 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA’ DEL LOCATORE**

Il Locatore si impegna a consegnare gli immobili al Conduttore in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, mantenendolo in modo da garantire l’uso concordato tra le Parti con il presente contratto. Si impegna, inoltre, a garantire al Conduttore il pacifico godimento degli immobili durante la locazione.

#### **Art. 11 – DICHIARAZIONE E GARANZIE DEL LOCATORE**

11.1 Il Locatore, con riferimento agli immobili, dichiara quanto segue:  
Gli immobili sono stati edificati nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica ed è idoneo allo svolgimento dell’attività cui è contrattualmente destinato.

11.2 Il Locatore è tenuto a garantire il Conduttore dell’assenza di vizi della cosa locata. Qualora, al momento della consegna, gli immobili locati presentino vizi che ne diminuiscano il valore, il Conduttore può recedere dal contratto o chiedere una diminuzione del prezzo ai sensi dell’art. 1578 c.c.

11.3 Il presente Contratto non comporta la successione del Conduttore in alcun rapporto contrattuale con dipendenti o con terzi, o in passività di sorta.

FARRUGGIO S.p.A.  
EFFEMETA SRL

## Art. 12 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

12.1 Le parti convengono che sono a carico del Conduttore gli oneri accessori relativi agli immobili locati, nonché la manutenzione ordinaria dell'immobile secondo quanto previsto all'art. 9 L. 392/78 e dall'art. 1609 c.c. Saranno a carico del conduttore anche le spese di manutenzione straordinaria.

12.2 Parte conduttrice stipulerà direttamente con la società somministratrici i relativi contratti di energia elettrica, gas-metano ed acqua, curando l'esecuzione e l'installazione dei relativi impianti con esonero del locatore da ogni incombente e responsabilità.

12.3 Rimane a carico esclusivo della parte conduttrice ogni onere economico, periodico o una tantum di consumo e manutenzione degli impianti sopra descritti e dei rapporti con le società somministratrici.

12.4 Il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti cagionati dal compimento di fatti dolosi o colposi subiti dal Conduttore, dal Locatore o da terzi per effetto dell'uso fatto degli immobili, o da fatto doloso o colposo di propri dipendenti.

12.5 Il Conduttore dovrà in ogni caso consentire l'accesso del Locatore agli immobili per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a carico del Conduttore, ai sensi del presente contratto.

## Art 13 – DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL CONDUTTORE

13.1 Il Conduttore, a seguito della visita degli immobili e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che la stessa e gli impianti esistenti si trovano in buono stato locativo ed adatti all'uso contrattualmente previsto.

## Art. 14 – MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

14.1 Per la durata della locazione il Conduttore provvederà a proprie spese a tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili in tutte le sue parti ed adempirà ad ogni obbligo derivante da leggi e regolamenti applicabili, tenuto conto della specifica destinazione.

14.2 Se il Conduttore rifiuta di eseguire le manutenzioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, il Locatore avrà la facoltà, previo preavviso scritto di 15 (quindici) giorni di farle eseguire direttamente. Le spese dovranno essere immediatamente rimborsate dal Conduttore su semplice richiesta del Locatore.

## Art. 15 – DIVIETO DI ECCEZIONI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

15.1 Il Conduttore non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone pattuito, entro venti giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, e comunque l'inadempienza, da parte del Conduttore, di uno dei patti contenuti nel presente contratto comporterà il diritto del Locatore di risolvere il presente contratto secondo quanto disposto dal successivo art. 16.2.

## Art. 16 – SUBLOCAZIONE

FARRUGGIO S.P.A.

EFFEMETAL SRL

E' vietata alla parte conduttrice la sublocazione totale o parziale degli immobili. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

#### **Art. 17 – CESSIONE DEL CONTRATTO**

E' vietata al Conduttore la cessione del presente contratto se non con il consenso del Locatore. Il Locatore potrà cedere il presente contratto solo in caso di alienazione a terzi dell'immobile in cui insiste la porzione oggetto del presente contratto.

#### **Art. 18 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

18.1 Al termine della locazione gli immobili saranno riconsegnati in buono stato locativo, salvo il deterioramento o il consumo risultante dal normale uso conforme alla destinazione convenuta contrattualmente.

18.2 In caso di ritardo nella riconsegna il Locatore potrà chiedere, oltre al pagamento dei canoni sino alla restituzione, il pagamento di una penale determinata nella percentuale del 2 % del canone mensile per ogni giorno di ritardo, salvo il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

#### **Art. 19 – DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore ha corrisposto al Locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di Euro 40.000,00 (quarantamila/00) pari a due mensilità del canone.

Detto deposito verrà restituito al Conduttore al termine della locazione, maggiorato degli interessi medio tempore maturati al tasso legale, salvo il diritto del Locatore di compensare detto importo con eventuali importi dovuto dal Conduttore a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla locazione, non adempiuti dal Conduttore.

#### **Art. 20 – DISPOSIZIONI GENERALI**

20.1 imposte e tasse. Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti, ciascuna per metà.

20.2 Modifiche. Qualsiasi modifica al presente Contratto non sarà vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

20.3 Tolleranza. L'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti.

20.4 Richiami. Salvo che risulti diversamente dal presente contratto, i richiami qui contenuti ad articoli, paragrafi, punti od allegati si intendono riferiti ad articoli, paragrafi, punti od allegati del presente contratto.

#### **Art. 21 – EFFICACIA DEL CONTRATTO**

21.1 Questo accordo sarà vincolante per le parti, i loro rappresentanti legali ed i loro successori a qualunque titolo.

FABRUGGIO S.p.A.

EFFEMETAL SRL

21.2 Qualora alcune disposizioni del presente accordo risultino essere nulle o invalide tale fatto non pregiudicherà la validità delle altre disposizioni che rimarranno pienamente valide ed efficaci.

**Art. 22 – LEGGE APPLICABILE**

Il presente contratto, così come le vendite, gli acquisti e qualunque altro accordo con esso connesso, sarà disciplinato dalla legge italiana.

**Art 23 – CLAUSOLA ARBITRALE**

Tutte le controversie derivanti o connesse con il presente contratto, incluse quelle concernenti l'esistenza, validità o cessazione del contratto stesso, saranno devolute ad un collegio arbitrale formato da tre membri e di cui ogni Parte nomina il proprio ed il terzo viene nominato dalle Parti in accordo tra di loro o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Firenze.

Il procedimento arbitrale si svolgerà a Firenze.

Le parti come sopra firmano il presente accordo per mezzo dei loro rappresentanti debitamente autorizzati in duplice copia ciascuna delle quali verrà tenuta da ciascuna delle parti.

**Art 24 – ALLEGATI**

I seguenti allegati formano parte integrante del presente contratto:

Allegato A: Planimetria con evidenziati (rosso) gli immobili oggetto di locazione.

Data, 15.04.2010

**EFFEMETAL SRL**

(Firma del Conduttore)

**FARRUGGIO S.p.A.**  
in liquidazione

(Firma del Locatore)

Si approvano specificamente ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. le seguenti clausole:

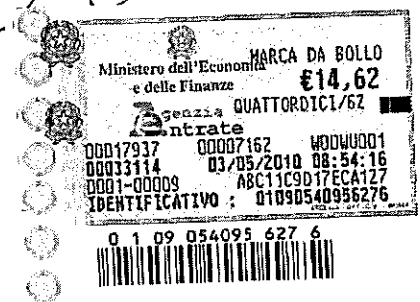
Artt. 4, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 23

**EFFEMETAL SRL**

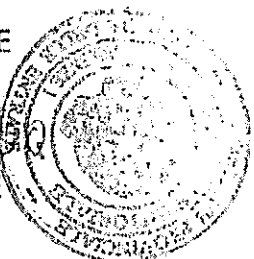
(Firma del Conduttore)

**FARRUGGIO S.p.A.**  
in liquidazione

(Firma del Locatore)



Agenzia delle Entrate  
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE  
UFFICIO TERRITORIALE FIRENZE 1  
ATTO REGISTRATO IL 03/05/10 AL N. 6615 ESATTI EURO 2400,00  
IL DIRETTORE





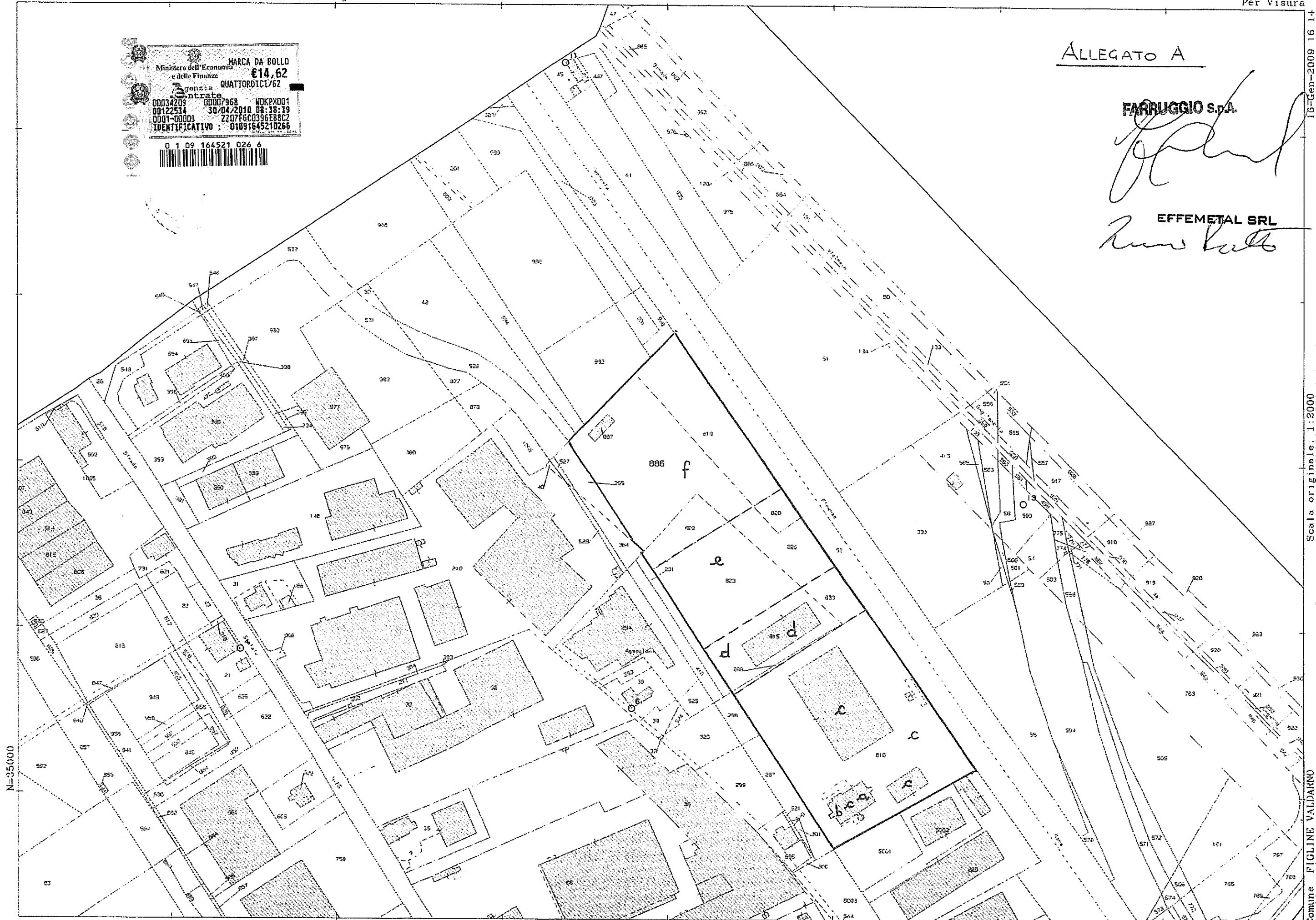
MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze €14,62  
 Agenzia Entrate QUATTROCI/62  
 00034209 00007968 WDKPK001  
 00122534 30/04/2010 08:38:39  
 0001-00009 ZZO7F6C0396E88C2  
 IDENTIFICATIVO : 01091645210266



ALLEGATO A

FARRUGGIO S.p.A.

EFFEMETAL SRL



N=35000

E=10000

Comune: FIGLINE VALDARNO  
 Foglio: 13  
 Dimensione cornice: 776.000 x 562.000 metri  
 Scala originale: 1:2000

Prot. n. 699648/2009  
 16-Ger-2009 16 14

Particella: 886