

ALL. 3

Contratto di locazione commerciale stipulato in data
01/01/2020 tra la Società Sabal Gestioni S.r.l. e la Società
Sabal S.p.A. Officina Meccanica



01.01.2020
31.12.2025

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE IN DATA 01/01/2020

Con la presente scrittura privata, **IL LOCATORE: SABAL GESTIONI S.R.L.** con sede in Vigevano Via Tortona 34 C.F.: 01841250184 nella persona del Sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della Società,

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE: SABAL S.P.A. OFFICINA MECCANICA CF: 00508700184 con sede in Vigevano Via Tortona 34 nella persona del suo rappresentante legale Sig. [REDACTED]

l'immobile industriale sito in Vigevano Via Tortona 34 comprensivo di uffici al 1° piano, composto da 3 locali + servizi, refettorio metri quadri 40 circa più servizio, censito al Catasto Urbano categoria D1 foglio 21 mappale 1501 sub. 1 rendita catastale € 7.183,92

l'immobile industriale sito in Vigevano Via Acqui 10 censito al Catasto Urbano categoria D7 foglio 21 mappale 1470 rendita catastale € 5.312,30 ai seguenti patti e condizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei con inizio dal 01/01/2020 sino al 31/12/2025. Il contratto potrà essere rinnovato di altri sei anni e poi di anno in anno salvo disdetta da entrambe le parti.

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 126.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 10.500,00, ciascuna presso il domicilio del locatore.

3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

5. I locali si concedono per il solo uso di stabilimento, uffici e refettorio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello

svolgimento dell'attività del conduttore.

7. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

8. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.

9. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore, le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Il locatore nel rispetto delle norme in materia di sicurezza consegna al conduttore che concorda copia della documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti di cui agli artt. 7, c.6 (dichiarazione di rispondenza) o 13 (dichiarazione di conformità) del D.M. N. 37/08 che non costituisce allegato al presente contratto, consegna al conduttore il libretto d'uso e manutenzione, consegna al conduttore la certificazione energetica che costituisce allegato al contratto.

10. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

11. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

12. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13. L'addebito del costo del riscaldamento sarà a carico del conduttore.

14. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

15. L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

16. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

17. La registrazione del contratto e le spese di rinnovo verranno fatte a cura del Locatore e saranno suddivise con il conduttore.

18. Il presente contratto è assoggettato ad IVA.

Letto, approvato e sottoscritto.

Vigevano, 01/01/2020

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti nei punti 1,2,3,10,12,15,16,17,18.

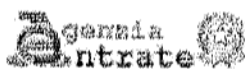
IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



ASTALEGALE.NET



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. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di VIGEVANO

Codice identificativo del contratto TPL2CT0000890000JJ

In data 17/01/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20011710015021907 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01841250184 e trasmessa da

Il contratto è stato registrato il 17/01/2020 al n. 000089-serie 3T
e codice identificativo TPL2CT0000890000JJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : SABALSABAL

Durata dal 01/01/2020 al 31/12/2025 Data di stipula 01/01/2020

Importo del canone 126.000,00 n. pagine 3 n. copie 2

Tipologia: Locazione immobiliare strumentale (SP)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 01841250184 A 001 00508700184 B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 1.292,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualità

Imposta di registro 1.260,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N. progr. 001 Categoria cat. B1 Rendita cat. 7183,92

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di VIGEVANO

Prov. PV

VIA TORTENA 34

-N. progr. 002 Categoria cat. D7 Rendita cat. 9312,30

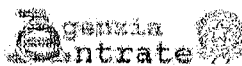
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di VIGEVANO

Prov. PV

VIA ACQUI 10

Li, 17/01/2020



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

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La banca ha eseguito l'addebito richiesto.

Intestatario/cointestatario del conto: c.f. 01841250184

Importo addebitato, pari a Euro 1.292,00 con valuta 17-01-2020

LI, 22/01/2020

ASTALEGALE.NET

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

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

Indirizzo di abitazione	Indirizzo di lavoro	Indirizzo di residenza
S2	0 1 0 1 2 0 2 0	3 1 1 2 2 0 2 5
Importo da pagare	126000.00	
Procedimento di registrazione	Procedimento di registrazione	Procedimento di registrazione
☐	☐	☐
Codice fiscale del contribuente	Cedente ceduto prima data di S. e P. C.	
Cedente ceduto prima data di S. e P. C.		

SEZIONE I
Registrazione

Allegati	VIGEVANO	13	2	0 1 0 1 2 0 2 0
Allegati	Allegati	Allegati	Allegati	Allegati
☐	☐	☐	☐	☐

SEZIONE II
Adempimento successivo

Riferimenti del contratto	Riferimenti del contratto	Riferimenti del contratto	Riferimenti del contratto	Riferimenti del contratto
Riferimenti del contratto	Riferimenti del contratto	Riferimenti del contratto	Riferimenti del contratto	Riferimenti del contratto
☐	☐	☐	☐	☐

SEZIONE III
Richiedente

Tipologia del soggetto	Tipologia del soggetto	Tipologia del soggetto
1	1	1
Codice fiscale del richiedente	Codice fiscale del richiedente	Codice fiscale del richiedente
0 1 8 4 1 2 5 0 1 8 4	0 1 8 4 1 2 5 0 1 8 4	0 1 8 4 1 2 5 0 1 8 4

Rappresentante legale

Delega	Delega	Delega
IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO	IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO	IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO
Codice fiscale del delegato	Codice fiscale del delegato	Codice fiscale del delegato

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica	Impegno alla presentazione telematica	Impegno alla presentazione telematica
Codice fiscale del richiedente	Codice fiscale del richiedente	Codice fiscale del richiedente

Imposte	IMPOSTA DI REGISTRO	1260.00	SANZIONI	0.00	INTERESSI	0.00
	IMPOSTA DI BOLLO	32.00	SANZIONI	0.00	INTERESSI	0.00

Codice fiscale

0 1 8 4 1 2 5 0 1 8 4

Modello N.

0 0 1

QUADRO B - SOGGETTI**SEZIONE I****Dati del locatore**

NUMERO LOCATORE

1

Codice fiscale

0 1 8 4 1 2 5 0 1 8 4

Locatore

1

Società IVA

X

Cedente

Cassa comune/consorzio

SABAL GESTIONI S.R.L.

Data di nascita

giorno mese anno

Comune (o Stato estero) di nascita

Nome

Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Locatore

Società IVA

Cedente

Cassa comune/consorzio

Cognome e Denominazione e Regione (sigla)

Nome

Provincia (sigla)

Data di nascita

giorno mese anno

Comune (o Stato estero) di nascita

Nome

Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Locatore

Società IVA

Cedente

Cassa comune/consorzio

Cognome e Denominazione e Regione (sigla)

Nome

Provincia (sigla)

Data di nascita

giorno mese anno

Comune (o Stato estero) di nascita

Nome

Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Locatore

Società IVA

Cedente

Cassa comune/consorzio

Cognome e Denominazione e Regione (sigla)

Nome

Provincia (sigla)

Data di nascita

giorno mese anno

Comune (o Stato estero) di nascita

Nome

Provincia (sigla)

SEZIONE II**Dati del conduttore**

NUMERO CONDUTTORE

1

Codice fiscale

0 0 5 0 8 7 0 0 1 8 4

Conduttore

3

Società IVA

X

Cedente

Cassa comune/consorzio

SABAL S.P.A. OFFICINA MECCANICA

Data di nascita

giorno mese anno

Comune (o Stato estero) di nascita

Nome

Provincia (sigla)

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Conduttore

Società IVA

Cedente

Cassa comune/consorzio

Cognome e Denominazione e Regione (sigla)

Nome

Provincia (sigla)

Data di nascita

giorno mese anno

Comune (o Stato estero) di nascita

Nome

Provincia (sigla)

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Conduttore

Società IVA

Cedente

Cassa comune/consorzio

Cognome e Denominazione e Regione (sigla)

Nome

Provincia (sigla)

Data di nascita

giorno mese anno

Comune (o Stato estero) di nascita

Nome

Provincia (sigla)

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Conduttore

Società IVA

Cedente

Cassa comune/consorzio

Cognome e Denominazione e Regione (sigla)

Nome

Provincia (sigla)

Data di nascita

giorno mese anno

Comune (o Stato estero) di nascita

Nome

Provincia (sigla)

Codice fiscale

0 1 8 4 1 2 5 0 1 8 4

Modulo N.

0 0 1

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE	Indirizzo (via, piazza, ecc.)	Categoria catastale	Indirizzo (via, piazza, ecc.)	Indirizzo (via, piazza, ecc.)	Indirizzo (via, piazza, ecc.)
1	VIGEVANO	D 1	7183,92	VIA	TORTONA 34
2	VIGEVANO	D 7	5312,30	VIA	ACQUI 10

QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE

N. Immobile	N. Locatore	% Posse	Cedolare	N. Immobile	N. Locatore	% Posse	Cedolare
			SI NO				SI NO
			SI NO				SI NO
			SI NO				SI NO
			SI NO				SI NO
			SI NO				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