

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

tra

**Wegaplast S.p.A.**, con sede legale in Dozza (BO), frazione Toscanella, via I Maggio n. 39, codice fiscale e partita i.v.a. 00316720374, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Alberto Ponzellini

(di seguito, “**Wegaplast**” oppure il “**Locatore**”)

e

[•] con sede legale in [•], Via [•], Codice Fiscale e Partita IVA [•], in persona di [•], munito dei necessari poteri (il “**Conduttore**”),

(il Locatore e il Conduttore, singolarmente, la “**Parte**” e insieme, le “**Parti**”);

### PREMESSO CHE:

- A. il Locatore è proprietario di un immobile ad uso industriale sito in Comune di Dozza, località Toscanella, via I Maggio 39, censito al NCEU comune di Dozza, foglio [•], subalterno [•], particella [•], della superficie di circa [•] metri quadri, meglio identificato nella planimetria qui unita quale Allegato 1, unitamente ai relativi impianti (di seguito l’**“Immibile”**);
- B. il Locatore in data 1° luglio 2019 ha presentato avanti al Tribunale di Bologna domanda di concordato preventivo ex art. 161 VI comma L.F., I comma (procedimento RG n. 23/2019; di seguito la “**Procedura**”);
- C. nell’ambito della Procedura, il Conduttore ha acquistato dal Locatore il compendio aziendale di proprietà di quest’ultimo (di seguito: l’**“Azienda”**, esercitato all’interno dell’Immobile e meglio identificato nell’atto qui unito quale Allegato 2 (di seguito la “**Cessione d’Azienda**”);
- D. il Conduttore è altresì interessato a condurre in locazione l’Immobile, alle condizioni e ai termini specificati nel presente contratto di locazione commerciale (di seguito il “**Contratto**”);

### SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

#### 1. Premesse

- 1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.
- 1.2 I termini definiti sono utilizzati in questo Contratto con lo specifico significato ad essi rispettivamente attribuito dal Contratto stesso.

#### 2. **Locazione**

- 2.1 Il Locatore concede in locazione l'Immobile e i relativi impianti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al Conduttore che accetta allo scopo di esercitare negli stessi l'attività relativa all'Azienda, ai termini e alle condizioni qui pattuite (la "**Locazione**").
- 2.2 Ai fini di quanto previsto dagli articoli 34 e 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il Conduttore dichiara che la Locazione non è finalizzata allo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico, e che l'Immobile non sarà destinato all'esercizio di attività professionali, né ad attività di carattere transitorio.
- 2.3 In relazione alle disposizioni in tema di certificazione energetica, il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica rilasciato il [•] n° [•] in ordine alla attestazione delle prestazioni energetiche dell'Immobile di cui in Allegato 3 qui unito, dichiarando e garantendo il Locatore che successivamente al suo rilascio non sono state eseguite opere, che non sono sopravvenute nuove esigenze tali da richiederne un aggiornamento e che esso è tuttora in corso di validità ai sensi della vigente normativa.
- 2.4 Le Parti convengono che per i 12 mesi successivi alla sottoscrizione del presente Contratto, il Conduttore consentirà al Locatore, senza oneri di alcun tipo, l'utilizzo del locale dell'Immobile meglio individuato in giallo nell'allegata planimetria, ad uso archivio, attrezzato con un computer e accesso al server, dandosi atto che della circostanza si è tenuto adeguatamente conto nell'ambito delle pattuizioni del presente contratto. L'ingresso in tale spazio da parte di personale di fiducia del Locatore oppure di organi della Procedura sarà libero ma previamente coordinato per l'accesso con il Conduttore durante il normale orario di ufficio.

### **3. Durata**

- 3.1 La durata della Locazione viene di comune accordo fra le Parti convenuta in 6 (sei) anni con decorrenza dal giorno [•] 2020 e scadenza il [•] 2026.
- 3.2 Successivamente, il Contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni, salvo che da una Parte non venga comunicata all'altra Parte disdetta in forma scritta con comunicazione da inviarsi, con le modalità previste nel presente Contratto, con un preavviso non inferiore a dodici mesi prima della scadenza del Contratto.
- 3.3 Il Conduttore si impegna a non recedere anticipatamente dal Contratto nel corso dei primi sei anni di durata, fatto salvo il diritto di recesso per giusta causa previsto dalla legge.

### **4. Canone e aggiornamento**

- 4.1 Il canone annuo di locazione dell'Immobile è determinato nella somma complessiva di Euro [•] oltre IVA se dovuta (il "**Canone**").
- 4.2 Il Conduttore si obbliga a pagare il Canone al Locatore mediante dodici rate mensili dell'importo di Euro [•] oltre IVA se dovuta cadauna, da corrispondere entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, tramite bonifico alle seguenti coordinate bancarie:



4.3 Il Canone sarà aggiornato ogni anno, a far tempo dall'inizio del secondo anno di Locazione, nella misura del 75% (settantacinque percento) della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello d'inizio del presente Contratto.

4.4 Il Conduttore non potrà in alcun caso ritardare o sospendere il pagamento del Canone e non potrà far valere alcuna azione e/o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, né eccepire eventuali pretese in compensazione con il pagamento del Canone, salvo quanto di seguito previsto all'articolo 6.3 in relazione al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria.

## **5. Deposito cauzionale**

5.1 Il Conduttore, a garanzia degli obblighi contrattuali consegna al Locatore un deposito cauzionale pari a tre mensilità di canone locativo, restando inteso che al termine della locazione potranno essere computate a compensazione di eventuali reciproche pretese o imputate a parte del prezzo qualora il Conduttore pervenga all'acquisto dell'Immobile.

## **6. Spese**

6.1 Il Conduttore si impegna a sostenere le spese ordinarie relative alla conduzione e alla ordinaria manutenzione dell'Immobile e dei relativi impianti, intendendosi per tali, stante la natura imprenditoriale del Conduttore, anche tutte le opere direttamente o indirettamente correlate a specifiche necessità organizzative o produttive funzionali all'attività imprenditoriale del Conduttore stesso; saranno quindi a carico del Conduttore, a titolo indicativo e non esaustivo, le spese relative alla utilizzazione dell'impianto di riscaldamento e degli altri impianti dell'Immobile, le spese relative al servizio di pulizia, le spese relative alle forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica.

6.2 Ai fini di quanto sopra, il Conduttore è tenuto a volturare le utenze nel più breve tempo possibile e comunque entro 60 giorni dalla data odierna, impegnandosi sin da ora a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni spesa od onere afferente tali causali in relazione all'Immobile. Il Locatore si impegna a far sì che non vi siano ostacoli alla volturazione per quanto di propria competenza, fermo restando che in caso di inadempimento del Locatore, il Conduttore non sarà vincolato al predetto termine.

6.3 Tutte le spese di manutenzione straordinaria dell'Immobile restano invece a carico del Locatore. Qualora per motivi di urgenza o per difficoltà finanziarie questi non provveda tempestivamente a disporre o a saldare il prezzo dei relativi lavori, questi potranno essere disposti o pagati dal conduttore, il quale avrà titolo di portare in compensazione sui canoni di locazione ancora da corrispondere tali spese straordinarie sostenute sino a concorrenza dell'intero importo.

6.4 Le spese di registrazione del presente Contratto sono interamente a carico del Conduttore.

## **7. Consegna dell'Immobile**

7.1 Le Parti danno atto che l'Immobile è stato consegnato in data odierna dal Locatore al Conduttore, che lo accettandolo stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risulta dal Verbale di consegna sottoscritto in data odierna nel contraddittorio fra le Parti; il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e di ritenerlo idoneo all'uso convenuto.

## **8. Uso dell'Immobile**

8.1 L'Immobile viene locato esclusivamente ad usocommerciale, per lo svolgimento dell'attività relativa all'esercizio del complesso aziendale acquistato dal Conduttore per effetto della Cessione d'Azienda.

8.2 Il Conduttore dovrà utilizzare l'Immobile con la normale diligenza richiesta dalla legge e al termine della Locazione, fatta salva l'ipotesi in cui il Conduttore si renda acquirente dell'Immobile dovrà restituirlo al Locatore nello stato di fatto e di diritto in cui lo ha ricevuto, fatto salvo il normale deterioramento risultante dall'uso dell'Immobile in conformità al Contratto.

8.3 Il Conduttore non potrà adibire l'Immobile a qualsiasi altra diversa destinazione, anche parziale, rispetto a quella di cui al presente articolo 8.

8.4 Il Locatore resta esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero derivare al Conduttore, a suoi dipendenti, a persone comunque presenti nei locali a qualsiasi titolo, da fatto doloso o colposo dei terzi in genere, nonché per eventi accidentali e per eventuali interruzioni di pubblici servizi di utenza o per interruzioni e/o limitazioni totali e/o parziali nell'uso del bene salvo il caso della necessità di interventi di manutenzione straordinaria dovuti alla vetustà o alle caratteristiche tecnico-costruttive dell'Immobile.

## **9. Modifiche, migliorie e addizioni**

9.1 Qualsiasi opera che il Conduttore intenda realizzare all'interno dell'Immobile dovrà essere previamente autorizzata per iscritto dal Locatore, che si impegna a non negare tale autorizzazione per motivi irragionevoli secondo il principio della buona fede nell'esecuzione del contratto, fermo restando che l'autorizzazione del Locatore dovrà essere necessariamente accompagnata dalla preventiva autorizzazione del Tribunale, ovvero del Giudice Delegato.

9.2 Tutti gli oneri e costi relativi alle modifiche, migliorie e addizioni apportate dal Conduttore saranno e resteranno a suo esclusivo carico.

9.3 Al termine della Locazione, e salvo il caso di acquisto dell'Immobile da parte del Conduttore, questi dovrà provvedere a sue spese all'integrale riduzione in pristino delle modifiche, migliorie e/o addizioni eseguite nei locali e negli impianti dell'Immobile, fermo restando che il Locatore avrà facoltà, al termine del Contratto, di ritenere le eventuali modifiche, migliorie ed addizioni eseguite nell'Immobile dal Conduttore a fronte, salvo diverso accordo, di un compenso pari al prezzo fatturato delle migliorie, dedotto un importo corrispondente al deperimento risultante dall'uso. Ove il Locatore non intenda avvalersi di tale facoltà, il Conduttore potrà asportare a sue spese tali migliorie se e nella misura in cui

questo non danneggi l'Immobile.

## **10. Manutenzione e riparazioni**

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 9 e al paragrafo 6.3, le spese di ordinaria manutenzione e riparazione dell'Immobile e dei relativi impianti saranno a carico della Condittrice, mentre le spese di straordinaria manutenzione dell'Immobile e dei relativi impianti saranno a carico del Locatore.

Per quanto possa occorrere è espressamente convenuto che tutte le o migliorie strettamente collegate all'attività del Conduttore anche se richieste da leggi e /o regolamenti saranno a carico del Conduttore.

## **11. Divieto di sublocazione e cessione del contratto**

11.1 È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, in tutto in parte l'Immobile, così come di concedere, in tutto o in parte e ad a qualsivoglia titolo, anche non oneroso, l'utilizzo dell'Immobile a terzi, restando ferma, in ogni caso, la responsabilità solidale del Conduttore cedente con il Cessionario per tutte le obbligazioni nascenti dal presente Contratto. Il Conduttore avrà tuttavia facoltà di sublocare l'Immobile ad imprese riconducibili al proprio gruppo societario o ad esso collegate, fermo il vincolo di solidarietà relativo agli obblighi e ai diritti previsti dal presente contratto. . È fatto parimenti espresso divieto al Conduttore di cedere o trasferire a terzi il presente Contratto e gli obblighi e i diritti da esso derivanti.

11.2 La violazione delle prescrizioni di cui al precedente articolo 11.1. costituisce inadempimento grave e, come tale, facoltizzerà il Locatore a dichiarare risolto il presente contratto mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, impregiudicato ogni altro rimedio o diritto.

## **12. Clausola Risolutiva espressa**

E' espressamente convenuto che il Locatore, fatto salvo e impregiudicato ogni altro diritto, sarà legittimato a risolvere il Contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ., mediante comunicazione scritta inviata al Conduttore ai sensi del seguente articolo 17, nei seguenti casi di inadempimento alle pattuizioni contenute nel presente Contratto:

- a) mancato pagamento, anche parziale, di qualsiasi rata del Canone decorsi 30 giorni dalla scadenza o mutamento della destinazione dell'uso dell'Immobile rispetto a quella prevista dal Contratto;
- b) sublocazione, anche parziale, o cessione del contratto non autorizzata o in violazione dell'articolo 11.1;
- c) esecuzione di modifiche, addizioni e migliorie non autorizzate;
- d) mancata o ritardata stipulazione e/o mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui al seguente articolo 14;

## **13. Cessazione del contratto e rilascio**

13.1 In ogni caso in cui venga a cessare, per qualsivoglia ragione o motivo, il presente Contratto

di locazione, salvo il caso di vendita dell'Immobile al Conduttore, questo dovrà essere tempestivamente rilasciato nella piena e libera disponibilità del Locatore, libero di cose e persone, entro e non oltre il termine ultimo di 60 giorni consecutivi dalla data di cessazione del Contratto, per qualsivoglia ragione intervenuta.

- 13.2 In caso di mancato o ritardato rilascio dell'Immobile ai sensi del paragrafo precedente, si applicherà una penale pari al 50% del canone mensile per ogni settimana di ritardo, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

**14. Assicurazione**

Il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese e terrà in vigore per tutta la durata del Contratto un'assicurazione per "rischio locativo" presso primaria Compagnia di assicurazione con massimale non inferiore ad Euro 3.000.000,00 nonché una polizza assicurativa a tutela della R.C.T. con massimale non inferiore ad Euro 3.000.000,00, e si impegna altresì a consegnare copia di dette polizze al Locatore contestualmente alla stipula del Contratto.

**15. Diritto di accesso**

Il Conduttore consentirà al Locatore e/o alle persone indicate dagli organi della Procedura, durante i normali orari d'ufficio e previa richiesta con adeguato preavviso, di accedere all'Immobile al fine di esaminare le condizioni dell'Immobile, farlo visitare a terzi interessati e verificare l'osservanza degli impegni assunti e delle condizioni previste dal Contratto e fermi vincoli di riservatezza a carico dei soggetti che provvederanno alle visite cui sarà fatto stretto divieto di trarre foto o video (salvo per l'esigenza di documentare eventuali danneggiamenti all'Immobile o ai suoi impianti).

**16. Varie**

- 16.1 Il presente Contratto, supera e sostituisce ogni precedente accordo sia scritto che verbale, tra le Parti su quanto ne forma oggetto.
- 16.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto dovrà essere concordata per iscritto tra le Parti.
- 16.3 Le Parti prendono atto che tutte le clausole del presente Contratto sono state specificamente discusse e negoziate, e che esso non integra (ne è conforme a) condizioni generali di contratto, moduli o formulari e, pertanto, non trovano applicazione gli artt. 1341, secondo comma e 1342 del codice civile.

**17. Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione tra le Parti in relazione al Contratto dovrà essere effettuata a mezzo posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi.

- per il Locatore, a:

**WEGAPLAST S.P.A.**

Via I Maggio 39

Toscanella di Dozza

Posta elettronica certificata: [wegaplast@pec.it](mailto:wegaplast@pec.it)

- per il Condatto, a:

- 
- 
- 

## **18. Privacy**

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30 Giugno 2003, n. 196, così come modificato/integrato dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101 in attuazione del Regolamento Europeo n. 2016/679 (GDPR), per quanto qui applicabile, le Parti si danno reciprocamente atto che i loro dati personali e le informazioni dalle stesse fornite verranno trattate per eseguire gli obblighi derivanti dal presente Contratto, nonché per assolvere a tutte le disposizioni di legge e/o amministrative necessarie ai fini dell'esecuzione del relativo rapporto contrattuale.

In relazione alle indicate finalità, il trattamento dei dati personali verrà eseguito mediante idonei strumenti cartacei e/o elettronici, con logiche strettamente correlate alle finalità stesse e, comunque, in grado di garantire la sicurezza, la segretezza e la confidenzialità degli stessi.

Il conferimento dei dati personali delle Parti è facoltativo. Un eventuale rifiuto, ovvero il conferimento di informazioni inesatte e/o incomplete, potrebbe tuttavia avere come possibili conseguenze: l'impossibilità di stipulare e/o eseguire il presente Contratto, ovvero di garantire la regolare e tempestiva esecuzione del relativo rapporto contrattuale; la mancata corrispondenza dei risultati del trattamento dei dati personali agli obblighi imposti dalla normativa vigente, ivi compresa quella fiscale.

All'interno delle organizzazioni di ciascuna Parte, potranno venire a conoscenza dei dati personali delle Parti i rispettivi incaricati del trattamento e/o i rispettivi responsabili del trattamento, ove nominati, nell'esercizio delle loro funzioni.

I dati personali delle Parti non saranno diffusi.

Le Parti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che, in relazione ai predetti trattamenti, potranno essere esercitati i diritti previsti dal D. Lgs. 30 Giugno 2003, n. 196 così come modificato/integrato dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101 in attuazione del Regolamento Europeo n. 2016/679 (GDPR).

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti prestano altresì il loro consenso, laddove richiesto dalle disposizioni di legge vigenti in materia, al trattamento dei loro dati personali nei termini e con le finalità su indicati.

## **19. Foro competente**

Tutte le controversie inerenti al presente contratto e al Contratto, ivi comprese quelle relative alla sua esistenza, validità, risoluzione, esecuzione ed interpretazione, saranno devolute alla competenza esclusiva e inderogabile del Foro di Bologna.

Allegato 1: Planimetria dell'Immobile  
Allegato 2: Cessione d'Azienda  
Allegato 3: Attestato di Prestazione Energetica

Il Locatore

Il Conduttore