CONTRATTO DI LOCAZIONE
TRA

La Società Immobiliare Isole Srl, consede in Albenga, Regione Vadino n. 7, iscritta al Registro Imprese di Savona con il numero 102644 – Codice fiscale e P.IVA 00961840097, in persona del suo Amministratore signor Cardone Andrea (d'ora innanzi indicata come "Società Isole" o "Locatrice"), da una parte.

E

La Società BASECO Srl con sede legale in Villanova d'Albenga Via Roma n. 139, Codice Fiscale e P.IVA 01592240095, in persone del suo Amministratore signor Catelli Silvestro, residente in Pietra Ligure Via S. Francesco d'Assini n. 118, C.F. CTLSVS75A17E632M, di seguito denominato "Conduttore".

PREMESSO

A. La Società Immobiliare Isole è proprietaria di un capannone commerciale (di seguito Immobile), posto nel Comune di Villanova d'Albenga, Regione Isole (SV), della superficie di circa mq. 1240, ricadente in zona urbanistica "DRZ – Insediamenti produttivi – artigianali esistenti", ai sensi del Piano Regolatore, così come meglio indicato nel Contratto, e nell'allegato A e B dello stesso accatastato al Foglio 16, mappale 23, subalterno 1.

B. Che la Società Baseco Srl ha interesse a prendere in locazione, alle condizioni di cui al presente contratto, una porzione come evidenziato dalla piantina allegata dell'immobile definito al precedente punto A., di proprietà della Immobiliare Isole e che quest'ultima, correlativamente, è disponibile a concederlo in locazione;

C. Che la Società Baseco Srl prenderà in locazione la porzione di immobile citato per un periodo di anni 6 (sei) a partire dal 01.06.2020.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Premesse ed allegati

1.01 Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2

Alcune definizioni

In aggiunta ai termini ed alle espressioni definiti in altre clausole di questo Contratto, ai fini dello stesso, i termini e le espressioni di seguito elencati hanno il significato in appresso indicato per ciascuno di essi.

2.01 Conduttrice: La Società Baseco Srl in persona del suo amministratore come

meglio identificata in epigrafe a questo contratto.
2.02 Contratto: il presente documento compresi gli allegati.
2.03 Data di sottoscrizione: data in cui il presente Contratto viene sottoscritto dalle parti.
2.04 Locatrice: La Società Immobiliare Isole Srl, come meglio identificata in epigrafe a questo contratto.
2.05 Parte o parti: l'una o l'altra delle parti di questo contratto od entrambe, a seconda di quanto risulta dal contesto.
2.06 Tasso per interessi moratori: tasso di interessi di cui al Dlsg 231/02.

Articolo 3
Oggetto, natura ed effetti del Contratto

3.01 Natura del Contratto: Le parti espressamente dichiarano, e si danno reciprocamente atto, che il presente Contratto è un Contratto di Locazione, non produttivo di effetti traslativi della proprietà in capo alla Conduttrice e che, pertanto, con la sottoscrizione del presente Contratto il diritto di proprietà dell'Immobile, rimarrà in capo alla Locatrice.
3.02 Oggetto del Contratto: Formano oggetto inscindibile ed assolutamente unitario del presente Contratto: parte dei terreni (piazzale) e dei fabbricati, con i privilegi e le servitù relative agli stessi, così come individuati nella piantina allegata al contratto.
3.03 Effetti del Contratto: Con la sottoscrizione del presente Contratto i Locatori concedono in locazione la porzione di immobile meglio indicata ed individuata sopra al punto 3.02, dietro pagamento di un canone, con la decorrenza e secondo le modalità meglio indicate negli articoli che seguono.

Articolo 4
Durata

4.01 Durata ed efficacia. La durata della locazione viene convenuta ed accetata in anni 6 a decorrere dalla data di stipula del presente contratto, si intenderà rinnovato alla sua scadenza ai senti dell'art. 28 della Legge 392/78 per un periodo di anni 6 (sei) qualora non venga data da parte di una delle parti disdetta a mezzo raccomandata A.R. Almeno 180 giorni prima della scadenza della locazione. In difetto lo stesso si intenderà prorogato tacitamente, alle medesime condizioni e termini.

E' facolta della Conduttrice di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di 6 (sei) mesi ai sensi del comma 7 dell'articolo 27 della legge 392/78 mediante raccomandata A.R. Da inviarsi alla Locatrice, senza che nulla sia dovuto alla Locatrice se non il canone maturato sino alla data di efficacia del sorpa citato recesso.
La facoltà di recesso non potrà essere esercitata dalla conduttrice prima che siano passati 2 anni dalla stipula del presente contratto.

Articolo 5
Assoggettamento ad I.V.A. e Corrispettivo

5.01 Opzione I.V.A. Il Locatore, agli effetti di cui all'articolo 10, comma 8 del d.P.R. 633/72 manifesta, con il presente Contratto, l'opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. Dei canoni di locazione.

5.02 Canone. Le parti, pertanto, espressamente convengono che, il canone di locazione sarà pari a complessivi € 60.000,00 oltre I.V.A. Da pagarsi in 12 rate mensili anticipate da € 5.000,00 + I.V.A.

Articolo 6
Corresponsione del Canone

6.01 Modalità di pagamento. Il canone di locazione pattuito al precedente articolo 5.03 sarà corrisposto dalla Conduttrice in rate mensili anticipate, maggiorate della corrispondente I.V.A.

6.02 Bonifico. Tale pagamento sarà effettuato mediante bonifico con valuta fissa sul conto corrente bancario (cod. IBAN) che la Locatrice provvederà ad indicare, previa emissione da parte di quest'ultima di regolare fattura.

6.03 Interessi moratori. Il mancato pagamento o il ritardato pagamento del canone, decorsi 20 (venti) giorni dalla sua scadenza, darà diritto alla Locatrice di percepire Interessi Moratori a decorrere dal 21 giorno dalla sopra detta scadenza.

Articolo 7
Destinazione

7.01 Destinazione del compendio immobiliare. La Conduttrice dichiara di prendere in locazione la porzione di immobile allo scopo di adibirlo allo svolgimento di attività di stoccaggio di rifiuti.

7.02 Divieto di mutamento di destinazione d'uso. E' fatto espresso divieto alla Conduttrice di modificare la destinazione d'uso dei beni locatile così come sopra dichiarata, senza preventivo ed espresso consenso in forma scritta da parte della società locatrice.

Articolo 8
Oneri accessori

8.01 Oneri immobile. Sono ad esclusivo carico della Conduttrice gli oneri relativi all'effettuazione di tutti i lavori di manutenzione di natura ordinaria. Resta inteso che la manutenzione straordinaria sarà di esclusiva responsabilità e cura della Locatrice.

Articolo 9
Miglioramenti, addizioni o trasformazioni

9.01 Migliorie, addizioni o trasformazioni. Le parti espressamente convengono fin d'ora che la Conduttrice non potrà apportare sull'Immobile concesso in locazione alcuna miglioria, modifica, innovazione o trasformazione se non mediante preventiva autorizzazione scritta rilasciata dalla Locatrice. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa la stessa dovesse intervenire, la Conduttrice mentre potrà asportare eventuali impianti mobili da essa installati non potrà pretendere indennizzo alcuno per eventuali opere di miglioria ed addizioni effettuate che resteranno acquisiti alla Locatrice.

9.02 Ogni autorizzazione, nulla osta, amministrativo, tecnico o di P.S. Etc., che si tendesse necessario per l'espletamento dell'attività della Conduttrice nei locali in questione dovrà essere da quest'ultima ottenuto a propria cura, rischio e spese. La Locatrice da parte sua si impegna a dare il proprio assenso, ad apporre le firme necessarie e comunque a prestarsi con la migliore diligenza per quanto le possa competere ai

necessari adempimenti documentali ed amministrativi per l'istruzione e l'espletamente delle pratiche, senza assumere alcuna responsailità per l'esito delle stesse. La locatrice si impegna ad effettuare la prevista comunicazione all'Autorità locale di pubblica sicurezza.

9.03 Concessione di Edificazione, Licenze e Autorizzazioni. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione, licenze e autorizzazioni previste dalla legge e dalle norme di sicurezza, per quanto di sua competenza.

Articolo 10
Danni provocato a terzi

10.01 La conduttrice dichiara espressamente di esonerare la Locatrice da ogni qualsiasi responsibilità per i danni diretti e/o indiretti, che potessero derivarle da fatto doloso o colposo di terzi in genere, salvo il diritto della Conduttrice stessa ad agire nei confronti degli eventuali terzi responsabili delle turbative e dei danni.

Articolo 11
Coperture assicurative

11.01 Coperture assicurative. La Conduttrice risponderà direttamente nei confronti della Locatrice e/o eventuali aventi causa per qualsiasi danno cagionato dal suo personale all'immobile. A tale riguardo la Conduttrice si impegna a garantire l'immobile con apposita polizza assicurativa di valore adeguato all'effettivo valore dell'immobile, copertura rischi da incendio, ricorso vicini e rischio locativo. Annualmente dovrà consegnare copia della polizza alla parte locataria.

Articolo 12
Divieto di sublocazione e di cessione del Contratto

12.01 Divieto di sublocazione. E' fatto espresso divieto alla Conduttrice di sublocare, comodare o comunque, concedere a terzi, a qualsiasi titolo di godimento, anche solo parziale dell'immobile oggetto del presente Contratto, se non previo consenso scritto della Locatrice.

12.02 Divieto di cessione. E' fatto parimenti divieto alla Conduttrice di cedere, anche solo parzialmente, il presente Contratto, se non previo consenso scritto della Locatrice.

Articolo 13
Riconsegna dei beni

13.01 In tutta le ipotesi di cessazione, per qualsiasi causa del presente Contratto di Locazione la Conduttrice si impegna a consegnare alla Locatrice l'immobile alla stessa locato, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo entro 30 giorni (trenta) dalla cessazione del rapporto stesso.

Articolo 14
Spese, imposte e tasse

14.01 Spese. La registrazione del Contratto, proroghe, adeguamenti, aggiornamenti ed innovazioni sono a carico della Locatrice, che è l'unica responsabile, mentre le relative spese sono da considerarsi in misura del 50% tra le parti.

14.02 La tassa raccolta rifiuti sarà ad esclusivo carico della conduttrice, la tassa per il

passo carraio rimarrà ad esclusivo carico della Locatrice.

Articolo 15

15.01 Correlazione. Tutti i patti del presente Contratto sono correlati tra loro.

15.02 Modifiche. Qualunque aggiunta o modifica della presente scrittura dovrà risultare da atto scritto debitamente controfirmato da entrambe le Parti, in nessun caso varrà la prova testimoniale.

15.03 Legge regolatrice. Questo contratto ed i diritti ed obblighi delle Parti dallo stesso derivanti saranno retti ed interpretati secondo le Leggi della Repubblica Italiana. I richiami a Leggi, regolamenti, norme e disposizioni in generale e/o provvedimenti della Autorità sono fatti in relazione a quelli vigenti con patto esplicito che ogni eventuale mutamento, cambio, modifica o aggiornamento di quanto sopra comporterà automaticament l'obbligo delle Parti ad uniformarsi alla nuova situazione di fatto e di diritto.

15.04 Norme integrative. Per quanto non previsto dal presente Contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque, alle norme vigneti in materia di locazione (Legge 392/78 e successive modifiche ed integrazioni).

15.05 Tolleranza. L'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni convenute in questo 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.

15.06 Novazione. Il Contratto risolve e supera a tutti gli effetti ogni eventuale precedente o diverso accordo orale o scritto tra le parti relativo all'oggetto del Contratto.

15.07 Privacy. Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti connessi al presente Contratto (Dlgs 196/03).

Articolo 16

Comunicazione e notifiche delle Parti

16.01 Qualsiasio comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni di questo Contratto dovrà essre effettuata per iscritto.

Albenga, li 01-06-2020

Letto, approvato e sottoscritto

Il Conduttore

BASECO S.r.l.
Via Roma, 139
17038 Millanova d'Albenga (SV)
P. IVA [illegible]

Il Locatore

IMMOBILIARE ISOLE S.R.L.
Reg. Vadino, 7
17031 ALBENGA (SV)
C.F. e P. IVA: 00961840097
R.I. Savona n. 102644

Agenzia Entrate

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 ALBENGA
Codice Identificativo del contratto TLD20T002013000NE

In data 05/06/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20060515222954617 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 00961840097 e trasmessa da
DIOMEDI ANDREA

Il contratto e' stato registrato il 05/06/2020 al n. 002013-serie 3T
e codice identificativo TLD20T002013000NE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : IMMISOLEBASECO
Durata dal 01/06/2020 al 31/05/2026 Data di stipula 01/06/2020
Importo del canone 60.000,00 n.pagine 5 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	00961840097	A	001	01592240095	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 1.264,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 1.200,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. D7 Rendita cat. 9717,14
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di VILLANOVA D'ALBENGA Prov. SV
VIA ISOLE

Li, 05/06/2020