studio savini
progettazioni civili idrauliche e strutturali

Ing. Marco Savini
Progettazioni civili, idrauliche e strutturali

iscrizione Albo Ingegneri di Imperia n° 671
VIA DE SONNAZ 69 - 18100 IMPERIA (IM)
TEL +39 0 183 720946
FAX +39 0 183 763376
www.studiosavini.com email info@studiosavini.com
c.f. SVN MRC73B14Z114K p.i. 01323610087

Imperia, lì

COMUNE DI CHIUSANICO

PROVINCIA DI IMPERIA

Copia contratto Locazione

IL TECNICO
Ing. SAVINI Marco

Ing. Marco Savini

Progettazioni civili, idrauliche e strutturali

iscrizione Albo Ingegneri di Imperia n° 671

VIA DE SONNAZ 69 - 18100 IMPERIA (IM)

TEL. +39 0 183 720946

FAX +39 0 183 765570

www.studiosavini.com email info@studiosavini.com

C.F. SVN MPC 73B14 Z114K p.i. 01323610087



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura, redatta in triplice originale, tra le sottoscritte Società STAR SERVICE s.r.l. corrente in Chiusanico (IM) strada statale n.28 km.131, c.f. 01305660084, in persona del suo legale rappresentante sig. Giacomo Acquarone, di seguito anche "locatrice, e FALCONI s.r.l., corrente in Imperia (IM) via Nazionale, 12 c.f. 06922650723, in persona del suo legale rappresentante Sig. Roberto Ricca, di seguito anche "conduttrice",

premesso

- che la società STAR SERVICE s.r.l. è proprietaria di un immobile (capannone ad uso industriale) di recente costruzione sito in Chiusanico (IM) strada statale n.28 km.131, che le parti dichiarano di ben conoscere;

- che la Società FALCONI s.r.l. ha richiesto in locazione alla STAR SERVICE s.r.l. parte dell'immobile medesimo e precisamente un locale di circa mq.500 facente parte del capannone precitato, meglio individuato in colore giallo nella planimetria che, debitamente sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;

- che le parti sottoscritte intendono inserire nell'oggetto della presente locazione anche n.3 posti auto tra quelli ubicati nell'area antistante il capannone precitato, e precisamente quelli meglio individuati in colore giallo nella planimetria che, debitamente sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale;

Tutto quanto premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) La società STAR SERVICE s.r.l., in persona del suo legale rappresentante, dà e concede in locazione a FALCONI s.r.l., che in persona del suo legale rappresentante accetta, parte del capannone industriale sito in Chiusanico (IM) strada statale n.28 km.131 e parte dell'area antistante, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come noto alle parti sottoscritte, e precisamente:

- locale ad uso industriale-artigianale di circa mq.500 facente parte del complesso immobiliare di proprietà della STAR SERVICE s.r.l., ubicato in lato nord dello stesso ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, è allegata al presente atto sotto la lettera "A" e ne forma parte integrante e sostanziale;

- n.3 posti auto tra quelli ubicati nell'area antistante il capannone precitato, evidenziati in colore giallo nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, è allegata al presente atto sotto la lettera "B" e ne forma parte integrante e sostanziale.

3) Il suddetto immobile viene concesso in locazione ad uso laboratorio artigianale e/o magazzino per il deposito ed il carico e scarico di merci ed il ricovero di automezzi e per ogni altra connessa attività allo scopo ritenuta utile ed idonea dalla conduttrice, nel rispetto comunque delle norme urbanistiche e di legge in genere. Qualsiasi diversa utilizzazione, intesa anche come svolgimento di attività in differente settore merceologico, dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. Lo svolgimento da parte del conduttore di attività anche solo parzialmente difforme rispetto a quella dichiarata, anche ove non prevalente ovvero avente carattere meramente accessorio, costituisce inadempimento di rilevante gravità secondo l'apprezzamento discrezionale delle parti e comporterà pertanto la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 cod.civ.

4) Precisano le parti che la conduttrice al fine di accedere all'immobile oggetto della presente locazione avrà diritto di passaggio sull'area circostante il capannone di cui in premessa, area tutta di proprietà della società locatrice.

5) La durata della locazione viene convenuta dalle parti in anni 6 (sei) con decorrenza 01/01/2011; la locazione terminerà quindi allo spirare del sesto anno successivo all'inizio della locazione stessa. Il contratto si rinnoverà quindi tacitamente di sei anni in sei anni salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza e fatto comunque salvo il disposto di cui all'art.28 della legge 392/78. Ai sensi dell'art. 27, settimo comma, legge 392/78 le parti convengono che a partire dalla scadenza del primo anno di locazione la conduttrice possa recedere dal contratto dandone avviso alla locatrice mediante Raccomandata A.R. almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

6) In relazione al disposto dell'Art. 35 commi da 8 a 10 sexies del D.L. n.223 del 04/07/2006 convertito dalla Legge n. 248 del 04/08/2006, la parte locatrice opta per l'applicazione dell'imposta al valore aggiunto al canone di locazione dell'immobile oggetto del presente contratto, trattandosi

di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non e' suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

7) Il canone di locazione viene tra le parti convenuto ed accettato in annui Euro 30.000,00 (Trentamila/00) oltre I.V.A. di legge, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) oltre I.V.A. da corrispondersi entro il giorno 10 di ogni mese di riferimento. Le parti concordano e dichiarano che il termine per il pagamento del canone è perentorio nell'interesse della parte locatrice, per il versamento in ritardo dello stesso ovvero di parte dello stesso comporterà l'obbligo a carico del conduttore di corrispondere interessi moratori nella misura fissata ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 231/2002 e dei decreti ministeriali dallo stesso decreto richiamati. In ogni caso il ritardato ovvero parziale pagamento del canone di locazione costituisce inadempimento di rilevante gravità secondo l'apprezzamento discrezionale delle parti e comporterà pertanto la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 cod.civ. per fatto, colpa ed in danno del conduttore.

Le parti convengono ai sensi dell art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art n. 9 sexies della legge 4 1985 n. 118, che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75 % delle variazioni accertate dall'Istat nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

8) Il conduttore si obbliga a presentare garanzia fideiussoria per il pagamento di almeno tre canoni di locazione destina a garantire la corresponsione del canone o dell'indennità di occupazione, compreso il ripristino locali alla data di stipula del presente contratto e quindi una somma pari a euro 7.500,00. Tale polizza dovrà essere munita da clausola "a prima richiesta" da primaria compagnia assicuratrice o Istituto Bancario a favore del locatore per l'intero periodo di occupazione dei locali. Il conduttore si impegna a mantenere ferma la fideiussione anche in caso di ritardo rilascio dei locali. Il mancato rilascio della garanzia fideiussoria di cui alla presente clausola costituisce inadempimento di rilevante gravità secondo l'apprezzamento discrezionale delle parti e comporterà pertanto la risoluzione di diritto del presente contrattoai sensi dell'art.1456 cod.civ.

9) La conduttrice si obbliga a stipulare ed a mantenere adeguata polizza assicurativa per i rischi di R.C. Fabbricato, ricorso terzi e rischio locativo. La conduttrice assicurerà altresì il rischio derivante

00000425 nt 6306900 W02R6001
00172580 01/09/2010 08:41:27
0001-00009 7FA4D941C1EBDF8E
IDENTIFICATIVO : 01008113594645 6
0 1 08 113594 645 6

beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata. Resta comunque in ogni caso nella facoltà della parte locatrice richiedere, in alternativa alla ritenzione delle migliorie, innovazioni, addizioni ed allacciamenti e comunque delle modifiche tutte, apportate dal conduttore con l'autorizzazione della locatrice, la rimessione in pristino dello stato dell'immobile così come è stato consegnato nonché l'esecuzione, a cura e spese della parte conduttrice, delle opere ed interventi di riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione.Le parti riconoscono e convengono che in tale ultima ipotesi, sino alla totale esecuzione degli interventi ora menzionati, la locatrice potrà legittimamente rifiutare la riconsegna dell'immobile, per il che la parte conduttrice sarà tenuta comunque al pagamento del risarcimento ai sensi dell'art.1591 cod.civ. come sopra convenuto. L'esecuzione di opere, migliorie o addizioni senza l'autorizzazione scritta della locatrice costituisce inadempimento di rilevante gravità secondo l'apprezzamento discrezionale delle parti e comporterà pertanto la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 cod.civ.

3) La locatrice concede fin d'ora alla conduttrice facoltà di sub locare e cedere anche parzialmente presente contratto, previa preventiva comunicazione alla locatrice della sub locazione, salvo sponsabilita' civile e penale, restando ferma la titolarità del rapporto con la Ditta Falconi s.r.l..

4) Sono interamente a carico della conduttrice le spese relative ai servizi di pulizia, alla fornitura l'acqua, alla fornitura dell'energia elettrica, nonché alla fornitura di altri servizi comuni per anto di competenza (luce cortile, pulizia cortile, tarsu).

) La locatrice autorizza la conduttrice ad eventualmente installare insegne, cartelli e targhe nei miti del regolamento comunale e nel rispetto dell'immobile e del decoro della struttura e l'ambiente, rinunciando sin d'ora ad ogni corrispettivo per la concessione di tale diritto.

tte le imposte di cui sopra si intendono a carico della Ditta Falconi s.r.l.

) Ai sensi ed a ogni effetto di legge le parti dichiarano e riconoscono che l'attività esercitata dalla duttrice nell'immobile oggetto del presente contratto di locazione non comporta contatti con il blico ed i consumatori.

17) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno esplicito riferimento al Codice Civile ed alle norme delle leggi speciali in materia.

18) Il presente contratto è soggetto ad I.V.A. ogni eventuale imposta di bollo e registro sarà a carico delle parti in ragione di metà ciascuno.

Letto, confermato e sottoscritto in Chiusanico addì [illegible]

La locatrice
STAR SERVICE S.r.l.
Strada Statale 28 Km. 131
18027 CHIUSANICO (IM)
P. IVA 01305560084
Iscr. Albo IM 351611B

La conduttrice
Falconi s.r.l.
Via Palmiro Togliatti, 27 - NOCI (BA)
Unità Locale 12 Via Nazionale - Regione Santa Lucia, 12
18027 Pontedassio (IM) C.F./P IVA 06922650723
Autorizzazione Albo Rifiuti BA 06772 del 19-07-2010

Ai sensi e per gli effetti di cui artt. 1341 e 1342 cod. civ. le parti dichiarano di aver preso visione di tutte le clausole del presente contratto e confermano specificatamente di approvare quanto previsto agli artt. 4, 5,6, 7, 8, 9,10,11,1213,14,15,16,17,18.
Dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Letto confermato e sottoscritto

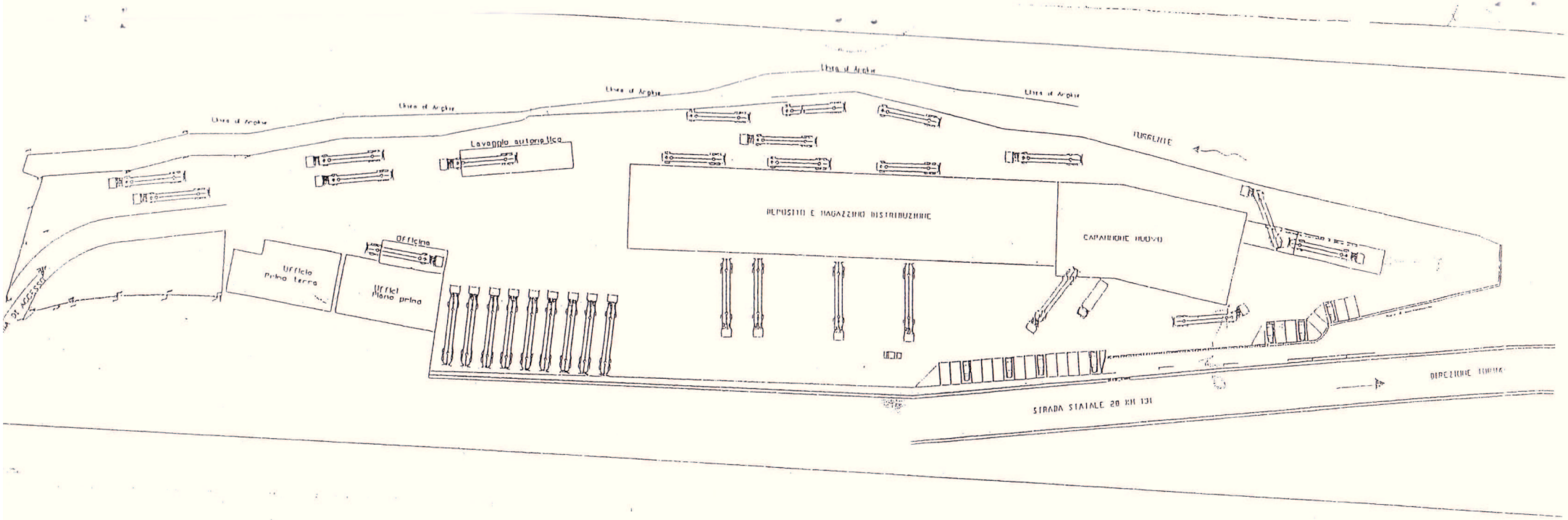
Chiusanico, [illegible]

La Locatrice
STAR SERVICE S.r.l.
Strada Statale 28 Km. 131
18027 CHIUSANICO (IM)
P. IVA 01305560084
Iscr. Albo IM 351611B

La conduttrice
Falconi s.r.l.
Via Palmiro Togliatti, 27 - NOCI (BA)
Unità Locale 12 Via Nazionale - Regione Santa Lucia, 12
18027 Pontedassio (IM) C.F./P IVA 06922650723
Autorizzazione Albo Rifiuti BA 06772 del 19-07-2010

AGENZIA ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI IMPERIA
UFFICIO TERRITORIALE DI IMPERIA
Registrato il 16.12.2010 al n. 4920 serie 3
Versati € 300,00 + 7,44
(trecento/00 + bollo (14,62))
Per il Direttore Provinciale
Il Direttore dell'Ufficio Territoriale
Raffaela Ficorilli
DIC 2010

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
Agenzia delle Entrate
00000425
00000900
WDZR6001
00180837
17/11/2010 09:41:20
0001-00005
91E30C3124539AF0
IDENTIFICATIVO
01092201883419
0 1 09 220188 341 9
600 mq
600 mq


Lavaggio automatico
Officina
Ufficio
Piano terra
Ufficio
Piano primo
DEPOSITO E MAGAZZINO DISTRIBUZIONE
CAPANNONE NUOVO
STRADA STATALE 20 KM 131

B