

SCRITTURA PRIVATA DI LOCAZIONE DI TERRENO AD USO COMMERCIALE.

Tra:

- RISALITI STEFANO nato a Chiavari il 28 ottobre 1958 e residente a Chiavari Via Gastaldi 89/1, codice fiscale RSL SFN 58R28 C621N;
- RISALITI GUIDO nato a Chiavari il 30 agosto 1965, residente a Lavagna , via La Loggia 7/7, codice fiscale RSL GDU 65M30 C621U;

locatori da una parte;

- la società RISALITI s.r.l. società a responsabilità limitata con sede in Chiavari via Parma 416 - codice fiscale 00429630106, in persona dell'amministratore signor Risaliti Stefano;

conduttrice dall'altra parte

si è convenuto e si stipula quanto segue.

1. I signori Risaliti Stefano e Risaliti Guido ciascuno per la propria quota di comproprietà e tutti congiuntamente per l'intero concedono in locazione alla società "RISALITI s.r.l." che accetta, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Chiavari - località Caperana -della superficie catastale di circa 2230 metri quadri, censito al N.C.T. del suddetto comune a foglio 6 mappali 324, 613, 854 di mq 2300 circa.

L'area di cui trattasi viene affittata per creazione di un deposito per stoccaggio merce, come area di manovra per automezzi e per installazione di attrezzature per la lavorazione dei rottami.

La società conduttrice dovrà effettuare, a totali sue cure e spese, gli opportuni lavori di sistemazione dell'area affittata a regola d'arte e dovrà, inoltre, gestire l'area in modo da evitare danni a terzi, ivi compresa la pubblica amministrazione, sia ambientali che di ogni altro genere, manlevando i locatori da qualsiasi onere e responsabilità in

merito: all'uopo comunica di essere congruamente assicurata presso primaria compagnia di assicurazione.

2. La locazione avrà effetto dall'1/6/2006 e avrà durata fino al 31/5/2012.

Alla scadenza il contratto si rinnoverà per altri sei anni, salvo disdetta da intimarsi almeno dodici mesi prima della scadenza e salvo i casi di diniego di rinnovazione di cui all'art. 29 della legge 27/7/1978 n. 392.

3. Il canone di locazione è pattuito ed accettato in E. 30.000,00 (trentamila) annue da pagarsi al domicilio dei locatori in rate mensili anticipata di E. 2.500,00 (duemilacinquecento) ciascuna entro e non oltre i primi venti giorni di ogni mese.

Il canone annuale come sopra stabilito sarà aggiornato dall'1/1/2007 con riferimento alle variazioni verificatesi tra i dati del mese di dicembre del 2005 e il mese di dicembre del 2006 e così successivamente con periodi di invariabilità annuali.

Le variazioni in aumento saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati o a quelle più favorevoli ai locatori che dovessero essere successivamente previste da norme legislative e/o da usi.

4. Il canone di locazione come sopra determinato al precedente articolo 3) potrà essere integrato con un aumento pari all'interesse di cui all'art. 23 della legge 392/1978, o a quello eventualmente risultante da successive leggi modificative e/o integrative per le opere di straordinaria manutenzione da effettuarsi nell'immobile affittato col presente contratto, sempre che le stesse vangano effettuate dai locatori.

5. La società conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto oltre i termini stabiliti dal precedente articolo 3) e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione nei termini contrattualmente stabiliti, così come la sublocazione o la cessione del presente contratto di locazione a terzi, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, o il mutamento di destinazione d'uso che non risultino autorizzati dai locatori per iscritto produrranno ipso jure la risoluzione del presente contratto, per colpa della società conduttrice, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore dei locatori a norma dell'art. 1456 del codice civile.

In ogni caso, il ritardato pagamento, anche parziale, del canone comporterà per la società conduttrice il pagamento di un interesse che viene concordato nella misura pari a quella applicata dagli istituti di credito per il massimo scoperto all'epoca in cui si verificasse l'inadempimento.

6. La società conduttrice dichiara di avere esaminato il piazzale affittato e di averlo trovato adatto al proprio uso, in discreto stato di conservazione e manutenzione ed esente da difetti che possano comunque influire negativamente sull'attività da svolgere nello stesso.

La società conduttrice si obbliga a riconsegnare l'unità immobiliare oggetto della presente locazione in discreto stato di conservazione all'atto del rilascio senza diritto a compenso per qualsiasi opera, da definirsi di riparazione e/o manutenzione ordinaria oppure straordinaria, nonché di miglioramento o di addizione che dovrà cedere a favore della unità immobiliare locato o dovrà rimettere tutto in pristino stato a semplice richiesta, anche verbale, dei locatori.

7. La società conduttrice, senza il permesso scritto dei locatori non potrà apportare la benché minima modifica all'immobile affittato, né esporre cartelli o insegne. essa sarà ritenuta responsabile sia verso i locatori che verso i terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

8. Saranno a carico della società conduttrice, che dovrà provvedervi tempestivamente a norma degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, tutte le riparazioni di piccola manutenzione e tutte le riparazioni e manutenzioni, anche straordinarie, da effettuarsi sia alla recinzione muraria che alla pavimentazione del piazzale salvo il diritto dei locatori di sostituirsi alla società conduttrice in caso i inadempienza di quest'ultima, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

Il mancato pagamento della somma comporterà per la società conduttrice il pagamento di un interesse che verrà determinato con le stesse modalità di cui al precedente articolo 5).

9. I locatori potranno effettuare riparazioni, anche non urgenti, nell'immobile locato senza dover corrispondere alcuna indennità alla società conduttrice e senza che la società conduttrice possa pretendere diminuzioni del canone d'affitto anche se la durata delle riparazioni fosse superiore a venti giorni con ciò derogandosi per volontà delle parti alle disposizioni dell'art. 1584 del codice civile.

10. Durante la locazione i locatori in proprio o per mezzo di loro incaricati potranno accedere negli immobili locati per constarne la destinazione o le modalità d'uso.

11. A tutti gli effetti di legge e di contratto la società conduttrice elegge il domicilio in Chiavari Via Parma 416.

12. Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono a totale carico della società conduttrice.

Le spese per la sua registrazione sono a carico per metà ciascuna delle parti contraenti.

La società conduttrice avrà l'onere di effettuare nei termini di legge sia la registrazione del presente contratto che le successive registrazioni annuali.



13. Qualunque aggiunta o modifica al presente contratto dovrà risultare da atto scritto: in nessun caso varrà la prova testimoniale.

14. Le clausole di cui alla presente scrittura privata sono valide e efficaci tra le parti se non derogate e modificate da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti che trovano ogni punto pienamente conforme e corrispondente, senza riserva alcuna, alla loro volontà.

Chiavari, 1° giugno 2006

I LOCATORI

Guido Risaliti _____

Stefano Risaliti _____

LA SOCIETA' CONDUTTRICE

_____

RISALITI SRL

Registrato a Chiavari il 14 GIU. 2006
N. 2625 Serie III Esatti € 600,00
euro seicento/00
di cui:
INVIM € ..... Trascriz. Ipot. € .....

UFFICIO DELLE ENTRATE CHIAVARI

BOLOGNA Maria Rita
Assistente Tributario

SCRITTURA PRIVATA DI LOCAZIONE DI TERRENO AD USO PIAZZALE.

Tra:

- RISALITI STEFANO nato a Chiavari il 28 ottobre 1958 e residente a Chiavari Via Gastaldi 89/1, codice fiscale RSL SFN 58R28 C621N;
- RISALITI GUIDO nato a Chiavari il 30 agosto 1965, residente a Lavagna , via La Loggia 7/7, codice fiscale RSL GDU 65M30 C621U;

locatori da una parte;

- la società RISALITI s.r.l. società a responsabilità limitata con sede in Chiavari via Parma 416 - codice fiscale 00429630106, in persona dell'amministratore signor Risaliti Stefano;

conduttrice dall'altra parte

si è convenuto e si stipula quanto segue.

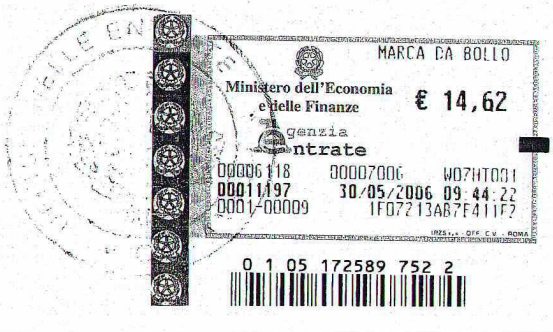
1. I signori risaliti Stefano e Risaliti guido ciascuno per la propria quota di comproprietà e tutti congiuntamente per l'intero concedono in locazione alla società "RISALITI s.r.l." che accetta, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Chiavari - località Caperana -censito al N.C.T. del suddetto comune a foglio 6 mappale 814 di mq 2000 ad uso piazzale di deposito.

2. La locazione avrà effetto dall'1/6/2006 e avrà durata fino al 31/5/2012.

Alla scadenza il contratto si rinnoverà per altri sei anni, salvo disdetta da intimarsi almeno dodici mesi prima della scadenza e salvo i casi di diniego di rinnovazione di cui all'art. 29 della legge 27/7/1978 n. 392.

3. Il canone di locazione è pattuito ed accettato in E. 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento) annue da pagarsi al domicilio dei locatori in rate mensili anticipata di E. 2.200,00 (duemiladuecento) ciascuna entro e non oltre i primi venti giorni di ogni mese.

Il canone annuale come sopra stabilito sarà aggiornato dall'1/1/2007



con riferimento alle variazioni verificatesi tra i dati del mese di dicembre del 2005 e il mese di dicembre del 2006 e così successivamente con periodi di invariabilità annuali.

Le variazioni in aumento saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati o a quelle più favorevoli ai locatori che dovessero essere successivamente previste da norme legislative e/o da usi.

4. Il canone di locazione come sopra determinato al precedente articolo 3) potrà essere integrato con un aumento pari all'interesse di cui all'art. 23 della legge 392/1978, o a quello eventualmente risultante da successive leggi modificative e/o integrative per le opere di straordinaria manutenzione da effettuarsi nell'immobile affittato col presente contratto, sempre che le stesse vangano effettuate dai locatori.

5. La società conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto oltre i termini stabiliti dal precedente articolo 3) e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione nei termini contrattualmente stabiliti, così come la sublocazione o la cessione del presente contratto di locazione a terzi, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, o il mutamento di destinazione d'uso che non risultino autorizzati dai locatori per iscritto produrranno ipso jure la risoluzione del presente contratto, per colpa della società conduttrice, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore dei locatori a norma dell'art. 1456 del codice civile.

In ogni caso, il ritardato pagamento, anche parziale, del canone comporterà per la società conduttrice il pagamento di un interesse che viene concordato nella misura pari a quella applicata dagli istituti di credito per il massimo scoperto all'epoca in cui si verificasse

l'inadempimento.

6. La società conduttrice dichiara di avere esaminato il piazzale affittato e di averlo trovato adatto al proprio uso, in discreto stato di conservazione e manutenzione ed esente da difetti che possano comunque influire negativamente sull'attività da svolgere nello stesso.

La società conduttrice si obbliga a riconsegnare l'unità immobiliare oggetto della presente locazione in discreto stato di conservazione all'atto del rilascio senza diritto a compenso per qualsiasi opera, da definirsi di riparazione e/o manutenzione ordinaria oppure straordinaria, nonché di miglioramento o di addizione che dovrà cedere a favore della unità immobiliare locato o dovrà rimettere tutto in pristino stato a semplice richiesta, anche verbale, dei locatori.

7. La società conduttrice, senza il permesso scritto dei locatori non potrà apportare la benché minima modifica all'immobile affittato, né esporre cartelli o insegne. essa sarà ritenuta responsabile sia verso i locatori che verso i terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

8. Saranno a carico della società conduttrice, che dovrà provvedervi tempestivamente a norma degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, tutte le riparazioni di piccola manutenzione e tutte le riparazioni e manutenzioni, anche straordinarie, da effettuarsi sia alla recinzione muraria che alla pavimentazione del piazzale salvo il diritto dei locatori di sostituirsi alla società conduttrice in caso i inadempienza di quest'ultima, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

Il mancato pagamento della somma comporterà per la società conduttrice il pagamento di un interesse che verrà determinato con le stesse modalità di cui al precedente articolo 5).

9. I locatori potranno effettuare riparazioni, anche non urgenti,

nell'immobile locato senza dover corrispondere alcuna indennità alla società conduttrice e senza che la società conduttrice possa pretendere diminuzioni del canone d'affitto anche se la durata delle riparazioni fosse superiore a venti giorni con ciò derogandosi per volontà delle parti alle disposizioni dell'art. 1584 del codice civile.

10. Durante la locazione i locatori in proprio o per mezzo di loro incaricati potranno accedere negli immobili locati per constarne la destinazione o le modalità d'uso.

11. A tutti gli effetti di legge e di contratto la società conduttrice elegge il domicilio in Chiavari Via Parma 416.

12. Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono a totale carico della società conduttrice.

Le spese per la sua registrazione sono a carico per metà ciascuna delle parti contraenti.

La società conduttrice avrà l'onere di effettuare nei termini di legge sia la registrazione del presente contratto che le successive registrazioni annuali.

13. Qualunque aggiunta o modifica al presente contratto dovrà risultare da atto scritto: in nessun caso varrà la prova testimoniale.

14. Le clausole di cui alla presente scrittura privata sono valide e efficaci tra le parti se non derogate e modificate da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti che trovano ogni punto pienamente conforme e corrispondente, senza riserva alcuna, alla loro volontà.

Chiavari, 1° giugno 2006

I LOCATORI

Guido Risaliti _____

Stefano Risaliti _____

LA SOCIETA' CONDUTTRICE

_____

RISALITI SRL

Registrato a Chiavari il 4 13 GIU. 2006

N. 2597 Serie III Esatti € 528,00

euro cinquecentoventotto/00

di cui:

INVIM € _____ Trascriz. Ipot. € _____

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI CHIAVARI

BOLOGNA Maria Rita

Assistente Giudiziario