CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO DI MAGAZZINO E AREA DI SOSTA NON CUSTODITA

A sensi della Legge 392/1978

T R A

La **IMPRESA Re S.n.c di Re Marcello e Stefano,** in persona del Sig. Re Marcello, nato a Ronco Scrivia (GE) il 02/12/1963, socio e legale rappresentante della suddetta società con sede in Busalla (GE) - Via Maria Bonningher, 45 fondi, nr. iscrizione Registro Imprese - codice fiscale e P. IVA 03802230106, domiciliata ai fini del presente atto, presso la propria sede, di seguito denominata anche "locatore".

E

la **Vallenova S.r.l** con sede in Via XX Settembre, 5/2 - 16121 Genova, nr. iscrizione Registro Imprese - codice fiscale e P. IVA 02720190996, di seguito denominata "conduttore".

Premesso che

- La **IMPRESA Re S.n.c di Re Marcello e Stefano** ha nella propria disponibilità l'immobile ubicato in Busalla (GE), Via Costalovaia n. 6 - censito al CEU di detto comune al foglio 10 mappale 394 sub 11, cat.D/1 Rendita Catastale € 3.778,00 adibito attualmente a magazzino

- La Società **Vallenova S.r.l** ha chiesto alla **IMPRESA Re S.n.c di Re Marcello e Stefano** di poter disporre di suddetto immobile dietro pagamento di un corrispettivo in denaro

- La Società **IMPRESA Re S.n.c di Re Marcello e Stefano è** disponibile a locare tale immobile alla **Vallenova S.r.l**

Ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

2. La scrivente **IMPRESA Re S.n.c di Re Marcello e Stefano** concede in locazione al conduttore la suddetta unità immobiliare ad uso di magazzino e area di sosta.

3. Il contratto è stipulato per la durata di 6 (sei) anni a partire dal **10 AGOSTO 2021** e con scadenza il **09 LUGLIO 2027**. Ai sensi dell'art. 27, comma 7 L. 392/1978, alla scadenza del primo sessennio, il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata A/R. Il contratto si rinnoverà tacitamente alla scadenza di ogni successivo sessennio, salvo disdetta di una delle due parti comunicata all'altra a mezzo lettera raccomandata A/R con preavviso di almeno 12 mesi dalla scadenza.

4. Ai sensi dell'art. 27, comma 8, L. 392/1978, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata A/R, con un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla data in cui il recesso diventerà definitivo.

5. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di magazzino e area di sosta nel contesto delle attività del conduttore, con particolare riferimento l'attività di gestione dei rifiuti. Il conduttore si impegna

a non destinare, anche solo parzialmente, l'immobile oggetto del presente contratto a usi diversi da quelli stabiliti, salvo consenso scritto del locatore.

6. La sublocazione, il comodato d'uso a terzi e il mutamento anche parziale della destinazione d'uso dell'immobile costituiranno motivo di risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1456 c.c.

7. Il canone di locazione annuale viene pattuito fra le parti in **euro 12.000,00 (DODICIMILA/00)** annui da corrispondersi in numero 12 (dodici) rate mensili di **euro 1.000,00 (MILLE/00)** ciascuna.
Il canone di locazione dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 1 (uno) di ogni mese a mezzo bonifico bancario secondo le coordinate bancarie indicate dal locatore.

8. Ai sensi dell'art. 9 D.L. 22.06.2012 n. 83 convertito in legge 07.08.2012 n. 134, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA del canone di locazione oggetto del presente contratto così come previsto dalla legge 134/2012. L' IVA dovrà essere conteggiata e pagata in aggiunta al canone di locazione concordato. Le spese di registrazione, così come quelle degli eventuali rinnovi, saranno a carico delle parti nella misura del 50%. Rimangono a carico del conduttore le spese per bolli e quietanze relative al canone d'affitto.

9. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, senza bisogno di comunicazione scritta del locatore, nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente, in base al disposto dell'art. 32 L. 392/1978.

10. Il pagamento del canone di locazione o di quanto altro dovuto, anche per eventuali oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore. Il mancato pagamento, anche solo parziale entro il termine stabilito, costituirà motivo di risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1456 c.c.

11. Eventuali opere di trasformazione dell'immobile dovranno essere concordate con il locatore e dovranno essere autorizzate dalle Autorità competenti in ottemperanza alla normativa vigente. Il conduttore si obbliga a mantenere indenne e sollevato il locatore da qualsiasi esborso e/o sanzione avesse a subire in dipendenza dell'inosservanza alle suddette prescrizioni normative.

12. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché a incaricati dello stesso ove esistano motivate ragioni.

13. Il conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare e di averla trovata in buono stato e adatta all'uso convenuto.

14. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed è tenuto ad eseguire le riparazioni di cui agli artt. 1576, 1609, 1621 c.c. intendendosi per opere di piccola manutenzione quelle "dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso" e non quelle "dipendenti da vetustà o da caso fortuito" rimanendo dunque a carico del locatore tutti gli interventi di manutenzione straordinaria. Per patto espresso, tutte le innovazioni imposte per legge strettamente connesse all'esercizio dell'attività svolta, le opere di prevenzioni incendi, la purificazione dell'aria onde evitare miasmi fastidiosi al vicinato, restano a carico del conduttore.

15. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, in buone condizioni, salvo il deperimento di uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì rispettare il Regolamento di Condominio ove esistente.

16. Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore e di terzi per danni causati all'immobile per spandimento di acqua, incendio o per ogni altra causa, e altresì per le attività che possano provocare molestie a terzi. Il conduttore manleva il locatore da responsabilità per danni e/o molestie a terzi derivanti dall'utilizzo dell'immobile locato.

17. Alla cessazione del rapporto di locazione, il conduttore consegnerà l'immobile locato nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, libero e vuoto da persone e/o cose.

18. A tutti gli effetti derivanti dal presente contratto, comprese le comunicazioni e le notifiche di atti, entrambe le parti eleggono domicilio la propria residenza anagrafica.

19. Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà essere redatta in forma scritta, pena, la nullità dello stesso.

20. Il conduttore esonera il locatore, anche in deroga agli artt. 1575 e 1576 c.c., da ogni responsabilità derivante da fatti e/o omissioni del conduttore nell'utilizzo dell'immobile locato che producano danni a terzi. Inoltre, il locatore è esonerato da responsabilità per danni da rotture o manomissioni per furto, per danni causati da infiltrazioni d'acqua, allagamenti, rotture di tubazioni o rigurgiti di liquame anche fognario qualora queste dipendessero da negligenza o imperizia o comunque fossero conseguenti a cause imputabili al conduttore.

21. Il Conduttore dovrà avere la massima cura di tutti i beni e delle parti comuni rendendosi sin da ora unico responsabile di eventuali danni causati.

22. Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile a sensi dell'art 40 Legge 392/1978 ed in caso di nuova locazione.

23. Il Conduttore assicura che quanto dichiarato in relazione al presente contratto risponde a verità e si impegna a rendere il locatore indenne da ogni pregiudizio che possa derivare in relazione a fatti o circostanze diverse da quelle dichiarate. La falsa dichiarazione da parte del conduttore darà luogo all'immediata risoluzione del contratto.

24. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente rapporto di locazione.

25. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile alla Legge 392/1978 a agli artt. 1571 e seguenti , nonché alle norme vigenti ed agli usi locali.

26. Per qualsiasi controversia derivante dal presente contratto sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria del foro di Genova.

Letto, approvato e sottoscritto in Genova il,

IMPRESA RE S.N.C.
di Re Marcello & Stefano

IMPRESA Re S.n.c di Re Marcello e Stefano

VALLENOVA SRL

Vallenova S.r.l.