

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, valida per ogni effetto di legge:

TRA

La ditta ind.le Perinetti Luigi con sede in Trasacco (AQ) in Via Roma km 12,450 Partita IVA 01145080667, in questo atto rappresentata dal titolare Perinetti Luigi,

d'ora in poi locatore,

E

La "PERINETTI SERVICE SRL", con sede in Avezzano (AQ) in Via Sandro Pertini nr. 164/A, iscritta nel registro delle imprese di L'Aquila al n. AQ 125435, Codice fiscale e Partita IVA 01842780668, rappresentata dall'amministrazione unico, Sig. Perinetti Mariano

, di

seguito denominata conduttore.

PREMESSO

Il locatore è proprietario degli immobili ubicati in Trasacco, via Roma km 12,450 e precisamente:

1. Part.Illa 1104 foglio 5 sub 18, cat. D/7, fabbricato destinato a deposito ricambi per auto; attrezzato di scaffalature;
2. Part.Illa 1104 foglio 5 sub 27, cat. D/7, fabbricato al piano primo destinato a deposito ricambi per auto attrezzato di scaffalature;
3. Part.Illa 1104 foglio 5 sub 26, in F3, fabbricato al piano primo destinato a deposito ricambi;
4. Part.Illa 1104 foglio 5 sub 19 cat. D/7, Settore B destinato a officina, magazzino e altri servizi;
5. Part.Illa 1209 foglio 5 sub 1 cat. D/7 Settore B destinato a officina attrezzato di ponti, scaffalature;
6. Part.Illa 1209 foglio 5 sub 1 cat. D/7 destinato ad uffici;
7. Part.Illa 1104 foglio 5 al sub.25, cat C/2 primo piano deposito ricambi soppalco superiore piano B
8. Part.Illa 1209 foglio 5 sub 1 cat. D/7 destinato ad uffici;
9. Deposito giudiziario, particella 1086;

Il locatore è proprietario degli immobili ubicati in Avezzano via Sandro Peritini 164/A e precisamente:

1. Box adibito ad ufficio, di circa mq 7, posto al piano terra e all'interno del locale distinto al NCT del comune di Avezzano al foglio 58 part 707 sub 17

l'affitto comprende l'uso in comune degli uffici, dell'area destinata alla vendita dei ricambi e dei servizi con la Società Perinetti Auto Srl;

comprende, inoltre, gli spazi esterni, come da planimetria allegata (allegato B)

si conviene e si stipula quanto segue:

1. PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. OGGETTO E SCOPO

2.1 Il locatore concede alla conduttrice, che accetta, gli immobili siti nel comune di Trasacco in Via Roma km 12,450, attrezzati come in premessa, come meglio precisato nell'allegato A).

3. DURATA

3.1. La durata della locazione viene concordemente stabilita dalle parti in 6 (sei) anni, con decorrenza dal 01.01.2020 e termina il 31.12.2026 e si rinnova di altri sei (sei) anni.

3.2 Ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/1978, alla scadenza, se nessuna delle parti avrà comunicato all'altra, a mezzo di raccomandata A/R, formale disdetta entro sei mesi, il contratto si intenderà rinnovato di 6 (sei) anni. Per la prima scadenza si applicano le disposizioni di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978.

4. CANONE

4.1. Il canone annuo viene stabilito in € 84.000,00 (ottantaquattromila,00) + Iva e, precisamente:

€ 16.000,00 (sedecimila,00) + Iva annui per il fabbricato di cui al sub 18);

€ 11.000,00 (undicimila,00) + Iva annui per il fabbricato di cui al sub 27);

€ 11.000,00 (undicimila,00) + Iva annui per il fabbricato di cui al sub 26);

€ 28.000,00 (ventottomila,00) + Iva annui per il fabbricato di cui al sub 19);

€ 12.000,00 (dodicimila,00) + Iva annui per il fabbricato di cui, sub 1);

€ 6.000,00 (seimila,00) + Iva annui per la particella 1086;

Il conduttore si impegna a corrispondere, in via posticipata, in rate mensili rispettivamente di € 7.000,00 (settemila,00) + Iva mediante bonifico bancario, da effettuarsi entro e non oltre 10 giorni dalla scadenza del mese. Decorso tale periodo, il locatore si riserva di agire a tutela dei propri interessi. Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978.

5. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

5.1 I locali sono concessi ed assunti in locazione per la destinazione ad attività svolte dal conduttore, che si impegna a non destinare gli immobili oggetto del contratto, ad uso diverso da quello stabilito.

6. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

6.1. Il conduttore si impegna a custodire e utilizzare il complesso immobiliare in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento. Il locatore a sua volta dichiara di aver posto in essere tutte le cautele e gli adempimenti richiesti dal D.LGS. 626/1994 e successive modificazioni e integrazioni e che tutti i macchinari e stigliature oggetto della locazione sono conformi alla normativa antinfortunistica e antinquinamento in vigore.

Particolare cura, prudenza e diligenza, del conduttore stesso dovrà avere nell'uso e nell'organizzazione delle dipendenze ed adiacenze, volendosi obbligare, come si obbliga, tra l'altro, alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni ed a risponderne in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso del locatore da ogni eventuale responsabilità.

Qualora per cause accidentali, anche imputabili all'immobile ora locato, il conduttore dichiara di rinunciare sin da ora a qualsiasi rivalsa nei confronti del locatore.

In ogni caso la conduttrice esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatti di terzi. Il locatore è in ogni caso esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

7. SUB LOCAZIONE

7.1 Il conduttore, previo assenso scritto del locatore, potrà sublocare e/o concedere in comodato d'uso parte degli immobili, ex art. 36 L. 392/78

8. DEPOSITO CAUZIONALE

8.1 le parti stabiliscono di non versare alcuna somma in garanzia.

9. MODIFICHE

9.1 il conduttore, previa autorizzazione del locatore, è autorizzato a poter eseguire le opere strutturali, di arredo interno ed esterno anche se dovessero modificare la destinazione dell'immobile e che potranno o non potranno essere rimosse a fine conduzione. Il locatore è disponibile, ove si rendesse necessario, a presentare anche a proprio nome l'eventuale documentazione necessaria per poter ottenere le licenze, concessione e/o autorizzazioni per le opere, anche di ampliamento o di nuova realizzazione, mobile o non rimovibile, che si rendessero necessarie per le finalità produttive dell'azienda gestita dal conduttore.

Al termine della locazione il conduttore non dovrà ripristinare l'immobile nello stato di fatto ante-concessione. Il locatore tratterà tutti i miglioramenti e le addizionali anche quelle autorizzate senza che per questo sia dovuto alcun rimborso dei costi sostenuti o altro compenso.

10. CONSEGNA E POSSESSO DELL'IMMOBILE

10.1 Gli immobili vengono locati in data odierna e il conduttore si costituisce ai sensi di legge, custode. Il locatore garantisce il pacifico, libero e completo possesso degli immobili concessi in locazione.

11. MANUTENZIONI

11.1 Sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria degli immobili e dei beni mobili oggetto del contratto; le spese straordinarie relative a detti beni sono a carico del locatore.

Il conduttore si impegna a eseguire le spese eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l'esercizio dell'attività, successive alla data del presente contratto. Le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dal locatore e le relative opere realizzate rimangono acquisite all'immobile di proprietà del locatore.

12. RECESSO ANTICIPATO DEL CONDUTTORE

12.1 Il conduttore, ai sensi dell'art. 27, penultimo comma, della legge n. 392/78, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto purché ne dia avviso scritto al locatore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite Pec, con sei mesi di anticipo rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

13. SPESE

13.1 Sono a carico del conduttore, dalla data dell'inizio della locazione, tutte le spese relative all'esercizio dell'attività e, pertanto, a titolo meramente esemplificativo: telefono, energia elettrica, acqua, per la cui fornitura il conduttore dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome. Rimarranno a carico del conduttore la tassa sui rifiuti solidi e urbani nonché le altre eventuali imposte e tasse che in futuro dovessero gravare per legge sui conduttori, sempre con riferimento agli immobili locati.

14. ADEMPIMENTI IVA

14.1 Il presente atto è soggetto al IVA e sconterà l'imposta di registro nella misura prevista.

15. RISOLUZIONI E CONTROVERSIE

15.1 Le parti sin d'ora stabiliscono che competente a decidere delle relative controversie sarà esclusivamente il foro di Avezzano.

Allegati

Inventario dei beni strumentali allegato A).

Planimetria spazi esterni allegato B);

Letto, approvato e sottoscritto.

Trasacco, 15/01/2020

IL LOCATORE

LA CONDUTTRICE
