

## CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in duplice copia tra

La società " **Immobiliare SALETTI s.r.l.** " con sede a Milano in Via Vittorio Veneto n. 6, P. IVA e C.F. **00684440191**, qui rappresentata dal geom. **ANTONIO DENTI**, nato a Crema il 17 Luglio 1959 e residente a Bobbio, fraz. Cassolo (PC) in località Case Calegari, n.17, in qualità di Amministratore unico, C.F.: DNT NTN 59L17 D142A appresso indicata, per brevità, **LOCATRICE**;

E

La società " **Di Nino trasporti S.r.l.** " con sede a Pratola Peligna (AQ) c.ap. 67035 in Via Tratturo n. 13, P. IVA **00092890664** e C.F. **83004080665**, qui rappresentata dal Sig. **STEFANO DI NINO**, nato a Pratola Peligna il 13 aprile 1950 e ivi residente in Via Carso n.262, in qualità di legale rappresentante, C.F. DNNSFN50D13H007H appresso indicata, per brevità, **CONDUTTRICE**;

### PREMESSO

1 La società " immobiliare Saletti S.r.l. " è locatrice con diritto di sublocazione dell'immobile sito a Cassano d'Adda. in Via Treviglio n. della superficie complessiva di mq. 3.500 , così meglio identificato : Foglio 25 Mapp. 28 Sub. 706 cat. A/10 – R.C. 1.861,83 - Sub. 707 cat. A/7 –R.C. 426,08 –Sub. 708 cat. A/7 – R.C. 697,22 – Sub. 709 cat. D/7 – R.C. 14.136,00 – Sub. 710 cat. D/7 R.C. 2.240,00

2 che la società " *Di Nino trasporti S.r.l.* " è interessata ad assumere in locazione l'immobile sopra descritto al fine di deposito-magazzino con annessi uffici e alloggio custode e parcheggi;

3 che, anche ai sensi dell'art. 1578 c.c., la società LOCATRICE dichiara che l'immobile oggetto di quest'atto al momento della consegna è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

### CONVENGONO

1. Ricezione delle premesse: le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto.
2. **Oggetto e assunzione di garanzia da parte della locatrice:** la locatrice, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione commerciale per uso di deposito- magazzino-relativa palazzina con due appartamenti e uffici e alloggio custode alla conduttrice, che a tale titolo accetta, gli immobili siti a Cassano d'Adda (MI) in Via Treviglio della superficie di circa mq. 3.500 così ripartiti: a) mq. 3040.24 circa destinati a magazzino e officina riparazione mezzi e deposito; b) mq. 3.000 circa destinati ad area di parcheggio manovra e rimessaggio delle strutture mobili ; c) mq 459.76 circa destinati ad ufficio e alloggio del custode; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice, previa redazione di un apposito verbale, consegna i locali in oggetto alla Società conduttrice, garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità; in ogni caso la conduttrice potrà utilizzare tutta la superficie scoperta del detto immobile;
3. **Durata:** la società immobiliare Saletti S.r.l. e la Di Nino Trasporti S.r.l. convengono che la durata del contratto di locazione sarà di anni 6 e quindi avrà inizio in data **1 aprile 2013** e terminerà in data **28 marzo 2019**. Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori anni 6 se la conduttrice non darà disdetta con preavviso di dodici mesi tramite lettera raccomandata; **le parti convengono espressamente che la conduttrice possa recedere in qualsiasi momento dal contratto** dandone avviso alla locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione
4. **Canone di locazione:** il canone annuo di locazione è stabilito in **Euro 78.000/00 (settantotto/00)** + I.V.A. da pagarsi con rate mensili di Euro 6.500,00 oltre iva mediante bonifico da effettuarsi entro e non oltre il 20 del mese del trimestre sul CC IBAN IT62Q0515656840CC0210007676 c/o Banca di Piacenza filiale di Crema via A.Diaz;
5. **Aggiornamento ISTAT:** il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente;
6. **Termini di pagamento:** la conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti;
7. **Destinazione dei locali:** la conduttrice s'impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto della locatrice. Ai fini di quanto previsto dalla L. n. 392/78, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto;
8. **Sub-locazione:** E' espressamente vietata la sub-locazione dell'immobile oggetto del contratto.

IMMOBILIARE SALETTI s.r.l.  
l'Amministratore Unico

DINNO TRASPORTS S.R.L.  
Via Tratturo n. 13  
67035 PRATOLA PELIGNA (AQ)  
P.IVA IVA 00092890664



9. **Recesso della conduttrice e clausola risolutiva espressa:** Ai fini di quanto previsto dall'articolo 27, comma 8° della legge 392/ 1978, si dichiara che specifico motivo di recesso per giusta causa del conduttore, potrà essere la revoca per qualunque motivo di una delle autorizzazioni amministrative sopra indicate;
10. **Conformità dei locali:** Con salvezza di quanto prescritto dall'art. 2 del presente contratto in materia di licenze ed autorizzazioni amministrative, il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto. La parte locatrice acconsente a che il conduttore possa eseguire, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione sui lavori da eseguire e comunque sempre che siano eseguiti nel rispetto delle Leggi e delle norme vigenti e senza alcuna responsabilità da parte della locatrice sia di ordine civilistico che penale. Tali lavori, opere, comprese le modifiche ai locali, nonché agli impianti tutti, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio di parte conduttrice. In caso di diniego della proprietà di autorizzazione alla esecuzione nei dieci giorni della comunicazione, le opere verranno asportate alla cessazione del rapporto con riduzioni in ripristino alla riconsegna. Il tutto a cura e spese della conduttrice. I miglioramenti e le addizioni autorizzati, verranno rimossi al termine del rapporto salvo che parte locatrice non voglia mantenerle previo ristoro delle spese sostenute dalla conduttrice. La locatrice garantisce espressamente che la proprietà sottoscriverà le domande e/o progettazioni che dovessero richiedere (ai fini di terzi) il suo benestare con effetti anche della P. A. immediatamente e comunque non oltre quindici giorni dalla sottoposizione della domanda e/o progettazione, alla stessa, (purché a norma di Legge). E' espressamente consentito al conduttore di apporre insegne esterne, cartelli od altro purché in regola con le autorizzazioni ed obblighi di Legge; gli impianti di raffreddamento con pompa di calore e gli split presenti sia nei locali adibiti ad Ufficio, sia negli appartamenti sono di proprietà della conduttrice Di Nino Trasporti S.r.l. per averli rilevati dalla precedente locatrice così come sono della conduttrice la pompa gasolio con impianto e l'impianto di illuminazione esterno e le caldaie presenti negli appartamenti sono della Di Nino Trasporti S.r.l. ed anche questi per averli rilevati dalla precedente conduttrice: al termine del rapporto di locazione la conduttrice li smonterà e porterà con sé salvo che la locatrice non voglia mantenerli rimborsandone il relativo costo alla Di Nino Trasporti S.r.l.
11. **Riparazioni:** Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico della conduttrice così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente ai servizi, le spese condominiali e comunque acqua; la locatrice potrà sostituirsi alla conduttrice qualora questa non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo / onere dovrà esserle rimborsato entro trenta giorni dall'eventuale riparazione. Tutte le spese di straordinaria manutenzione sono a carico di parte locatrice e qualora la stessa non intervenga tempestivamente la conduttrice potrà sostituirsi ed il relativo costo / onere dovrà essere rimborsato alla conduttrice entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.
12. **Deposito cauzionale:** Il conduttore deposita la somma di € 13.000/00 mediante effetti cambiari. Detti titoli saranno restituiti dopo la regolare riconsegna dei locali e non potranno essere mai imputati in conto canoni.
13. **Autorizzazione all'accesso:** La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice.
14. **Esonero di responsabilità:** La locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni rati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo della locatrice stessa.
15. **Dichiarazione della conduttrice:** La conduttrice all'atto della consegna verrà costituita custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visitato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto, ovvero verbalizzando eventuali difetti preesistenti, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno salvo quanto previsto all'ultimo capoverso dell'art. 10. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 cc le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.
16. **Spese:** Sono a carico della locatrice, nella misura del cinquanta per cento, l'imposta di bollo, la spesa di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi.
17. **Registrazione:** Il presente contratto sarà registrato a cura della locatrice e con recupero del cinquanta per cento dell'onere da controparte aggiungendo la competenza al primo canone di locazione successivo alla registrazione.
18. **Efficacia – forma delle modifica - atti di mera tolleranza:** Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci od operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.
19. **Elezione di domicilio:** Le parti eleggono rispettivamente domicilio;
- a) La locatrice presso la propria sede legale a Milano in Via Vittorio Veneto n. 6.
20. b) La conduttrice presso la propria sede legale a Pratola Peligna in via Tratturo n.13 .
20. **Comunicazioni:** Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.
21. **Foro competente:** Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua

IMMOBILIARE SALETTI S.r.l.  
l'Amministratore Unico

6709200010  
Pratola Peligna (AQ)  
Partita IVA 00092880664



esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Milano ex articolo 447 bis cpc.

Cassano d'Adda, li 1 aprile 2013

La locatrice  
**IMMOBILIARE SALETTI s.r.l.**  
l'Amministratore Unico

La conduttrice  
**DI NINO TRASPORTI s.r.l.**  
Via Tratturo s. n.  
67035 PRATOLA PELIGNA (AQ)  
Partita IVA 00092890664

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 cc, dichiaro di aver letto e di aver preso buona nota di tutti gli articoli del presente contratto e di approvarli esplicitamente.

Cassano d'Adda, li 1 aprile 2013

La locatrice  
**IMMOBILIARE SALETTI s.r.l.**  
l'Amministratore Unico

La conduttrice  
**DI NINO TRASPORTI s.r.l.**  
Via Tratturo s. n.  
67035 PRATOLA PELIGNA (AQ)  
Partita IVA 00092890664



REGISTRATO A CREMA IL 15 APR. 2013  
AL N. 1139 SERIE 3  
PAGATI EURO 780,00







# MODELLO DI PAGAMENTO: TASSE, IMPOSTE, SANZIONI E ALTRE ENTRATE

### 1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

[Empty box for direct payment to concessionary]

### 2. DELEGA IRREVOCABILE A

**POSTE ITALIANE**

AGENZIA/UFFICIO

CR 11A

PROV.

CR

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

### 3. NUMERO DI RIFERIMENTO (\*)

[Empty box for reference number]

## DATI ANAGRAFICI

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

4. IMMOBILIARE SALETTI SRL

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

[Empty box for sex]

MILANO

M I

00684440191

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

5. DI NINO TRASPORTI SRL

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

[Empty box for sex]

PRATOLA PELIGNA

A R

83004080665

## DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (\*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

TMZ

[Empty box for sub-code]

[Empty box for territorial code]

[Empty box for contentious]

R.P.

Anno 2013

Numero [Empty box for number]

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (\*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

11. CODICE TRIBUTO: 1151

12. DESCRIZIONE: VERSAMENTO IMPOSTA IO ANNO

13. IMPORTO: 780,00

14. COD. DESTINATARIO: [Empty]

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO (lettere)

SETTECENTOOTTANTA/00

### ESTREMI DEL VERSAMENTO

(DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE)

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORELLO
			<b>07601</b>	

Autorizzo addebito sul conto corrente bancario/postale

n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

cod. ABI \_\_\_\_\_ CAB \_\_\_\_\_

firma \_\_\_\_\_

22/022 04 12-04-13 R2

0092 €\*780,00\*

F2YV 0092 €\*\*

C.F. 00684440191