



## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Il giorno 29 del mese di giugno 2018 con la presente scrittura privata tra:

**REA Impianti srl Unipersonale** (di seguito per brevità anche solo "Rea Impianti" o "conduttrice" CF: 01741410490) con sede legale in Z.I. Le Morelline 2 snc 57016 Rosignano M.mo (LI), in persona del Procuratore Speciale Dott. Monti Massimiliano nato a Camaiore il 26/04/1967 (CF: MNTMSM67D26B455Z), da una parte;

e

Braccini Roberto BRCRRT51S23H570Z nato a Rosignano Marittimo (LI) il 23/11/1951 ed ivi residente in via G.Rossa, 39 57016 Rosignano Marittimo (di seguito per brevità anche solo locatrice)

### PREMESSO

- che la conduttrice gestisce l'impianto di discarica in località Scapigliato Rosignano Marittimo (LI);
- che la locatrice è proprietario del seguente immobile: "*capannone ad uso artigianale sito in Rosignano Marittimo Loc. Le Morelline Via Guido Rossa, 39 57016 Rosignano Marittimo (LI) della superficie complessiva di mq 1275+abitazione del custode circa, meglio individuato al NCEU di Rosignano Marittimo al Foglio 82 Particella 1006 sub 602 Cat.D7; R.C. €8532,00*"
- che la conduttrice intende prendere in locazione porzione del sopra menzionato immobile per:
  - o il ricovero di mezzi, propri od altrui, per la gestione della vegetazione e della piantumazione (facenti capo alle aree in

proprietà e/o comunque in gestione nel Comune di Rosignano  
Marittino);

- l'insediamento di spogliatoi attrezzati per il proprio personale  
addetto all'attività di cui sopra;
- l'insediamento degli uffici del coordinatore dell'attività di cui  
sopra;
- ogni altro utilizzo funzionale all'attività di cui sopra.

Tutto ciò premesso le parti

**CONVENGONO E STIPULANO**

quanto segue:

- 1) Le premesse formano parte integrante del presente atto.
- 2) La locatrice concede in locazione alla conduttrice porzione dell'immobile  
sopra descritto per l'uso descritto in premessa, individuato nella piantina che  
si allega alla Lettera "C".
- 3) La locatrice garantisce la piena proprietà e/o disponibilità della porzione  
dell'immobile, per tutta la durata del presente contratto (comprese proroghe  
volontarie e/o di legge), nonché la sua regolarità urbanistica e la sua idoneità,  
materiale e giuridica, all'uso di cui sopra che le è ben noto nella sua  
consistenza al di là di quanto sommariamente descritto in premessa.

La parte locatrice rilascia certificazione energetica (APE) relativa a tutto il  
capannone che si allega alla Lettera "D". Al momento della ripartizione  
catastale la parte locatrice presenterà alla parte conduttrice la certificazione  
energetica relativa alla porzione locata.



*Antonio Berti*

*fm*

4) La locatrice dichiara di essere perfettamente a conoscenza del fatto che l'immobile, ai fini di renderlo perfettamente compatibile con le esigenze, anche di sicurezza, della conduttrice, necessita degli interventi di edilizia e/o ristrutturazione interna meglio descritti nel capitolato lavori che si allega sotto la lettera "A" e si impegna alla loro realizzazione ed alla consegna dell'immobile così completato entro e non oltre il sessantesimo giorno dalla data di stipula.

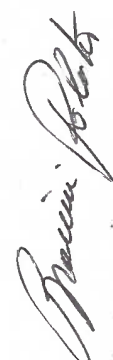
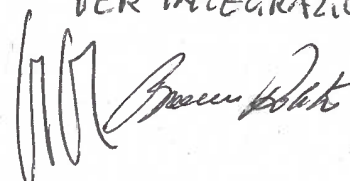
In caso di ritardo nella realizzazione degli interventi di cui sopra la parte locatrice dovrà alla parte conduttrice una indennità pari a 1/30 del canone mensile per ogni giorno di ritardo.

5) Dal momento della consegna dell'immobile, come completato ai sensi del capitolato, la detenzione della conduttrice sarà esclusiva.

6) Il rapporto di locazione avrà durata di sei anni a partire dal giorno di consegna dell'immobile, <sup>DOVERO A PARTIRE DAL 01 AGOSTO 2018</sup> così come completato ai sensi di capitolato. Ai sensi dell'art. 27 L. 392/78 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

7) Il canone mensile di locazione è fissato in Euro 1.850,00 (milleottococinquanta,00). La conduttrice si impegna a versare il canone, a mezzo bonifico alle seguenti coordinate bancarie della locatrice (Conto corrente IBAN IT67n0637025100000010002544 intestato a Braccini Roberto), entro e dieci giorni dalla data di inizio del rapporto locativo e così per ogni mese successivo.

PER INTEGRAZIONE



Si dà luogo ad un deposito cauzionale pari a Euro 3.700,00 (tremilasettecento, 00) che sarà pagata al momento della stipula del contratto mediante un assegno circolare intestato a Braccini Roberto allegato alla lettera "B" non imputabile in conto locazione e non produttivo di interessi legali che sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato della unità immobiliare e della osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

8) Ai sensi dell'articolo 32 L. 392/78 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura della locatrice.

9) La conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

10) E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

Sono a carico della locatrice le spese straordinarie.

11) La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati



REA IMPRONTA  
Unipe

*Braccini Roberto*

REA IMPR  
Unipe

*RL*

soltanto con espresso consenso della locatrice, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

12) La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dalla locatrice alcuna indennità di avviamento.

13) 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. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

14) Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

15) Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a

*Pravni G. K.*

*MT*

modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

16) Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- la locatrice in Via Guido Rossa n. 39,57016 Rosignano M.mo (LI);
- la conduttrice presso la sua sede operativa e amministrativa SR 206 Km 16,5 Rosignano M.mo (LI).

17) Ai sensi dell'articolo 447 bis cpc in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di Livorno.

18) Per quanto qui non espressamente previsto si fa rinvio alle norme di cui al codice civile ed alla L. 392/78.

19) Nel caso in cui la parte locatrice procedesse ad un frazionamento catastale dell'immobile oggetto di locazione ne darà comunicazione immediata alla parte conduttrice e tale comunicazione diventerà parte integrante di questo contratto.

20) La parte locatrice e la parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti esclusivamente connessi al rapporto di locazione (L. 675/1996).

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: Durata del contratto; Aggiornamento del canone di locazione; Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; Diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.



*Paolini Roberto*

*AU*



Si allegano (siglati dalle parti):

- A) capitolato lavori;
- B) assegno;
- C) planimetria;
- D) APE

L.C.S.

La locatrice

La conduttrice

BEA IMPIANTI S.R.L.  
Unipersonale



Agenzia delle Entrate  
Ufficio Territoriale di Livorno

Registrato il \_\_\_\_\_

Al n° 488 Serie 1



444,00

L'Operatore