

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra la ditta BENI IMMOBILI BARAVELLI srl con sede legale in via Andrea Costa 228, Bologna CF e PI 02186291205 in persona del consigliere Sig.ra Albertina Baravelli a ciò delegata da apposita delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14.02.2014 codice fiscale [REDACTED] e la ditta RIB - La Rottamindustria Srl con sede legale in Bologna, Via Andrea Costa, 228 - codice fiscale 00292020377, in persona del Consigliere Sig.ra Barbara Baravelli a ciò delegata da apposita delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14.02.2014 codice fiscale [REDACTED]

### si conviene quanto segue:

la ditta BENI IMMOBILI BARAVELLI Srl (che da questo momento verrà indicata nel presente atto come parte locatrice) concede in locazione alla ditta Rib - La Rottamindustria Srl, (che da questo momento verrà indicata nel presente atto come parte conduttrice), che accetta il complesso immobiliare così costituito:

- a) porzione di mq. =840,00 = circa del capannone ad uso industriale sito in Zola Predosa (BO) Via G. Dozza nn. 10/12;
- b) n. 3 locali per complessivi mq. 100,00 circa ad uso ufficio posti al piano terra;
- c) n. 3 locali per complessivi mq. 35 circa posti al piano terra di cui uno uso spogliatoi, uno riservato alla centrale termica ed uno ad uso servizi;
- d) porzione di area cortiliva circostante il capannone ;

Si precisa che contiguo alle porzioni dell'immobile oggetto del presente contratto esiste un appartamento adibito a civile abitazione utilizzato da terze persone che utilizzano allacciamenti e prese autonome.

### AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

#### 1.

La durata della locazione è di anni 6 a far tempo dal 14.02.2014 al 13.02.2020 con rinnovazione tacita di sei anni in sei anni salvo disdetta da comunicarsi da una delle parti all'altra almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata.

#### 2.

Il canone della locazione è fissato ed accettato dalle parti in € [REDACTED] annuo da corrispondersi in data 14.02.2014 per € [REDACTED] e in successive rate mensili di € [REDACTED] la prima con valuta 01.03.2014 per il mese di marzo 2014 e le successive con valuta a favore della parte locatrice il primo giorno del mese di competenza.

BENI IMMOBILI BARAVELLI SRL  
Via Andrea Costa, 228 - 40139 Bologna  
Tel. 051.2611150 Fax 051.2611156

Ai fini fiscali, la parte locatrice, ai sensi dell'art. 10 DPR 633 opta per il regime di imponibilità iva del canone.

A partire dal 01.03.2015 il canone suddetto verrà aggiornato secondo le modalità stabilite dall'art. 32 della Legge 27.7.1978 n.392 così come modificato dalla Legge n 118 del 5.4.1985 nella misura massima consentita.

Tale aumento che verrà applicato automaticamente senza necessità di esplicita richiesta, dovrà essere calcolato sul canone corrisposto l'anno precedente.

Considerato che gli indici suddetti vengono pubblicati in ritardo, le parti concordano di adottare come indice base quello del mese di **gennaio** precedente, in modo che l'eventuale variazione del canone corrisponda con l'inizio di ogni annualità locativa.

In ipotesi di importanti ed improrogabili opere necessarie per la conservazione e l'efficienza dell'immobile in relazione all'uso a cui è adibito, per pattuizione espressa, il conduttore corrisponderà, ad esecuzione dei lavori avvenuta, una maggiorazione del canone annuo di affitto pari al tasso legale vigente calcolato sull'ammontare dei lavori in oggetto.

Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento del canone o degli oneri accessori quando l'importo superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di Legge.

3. Il deposito cauzionale, per cui verrà rilasciata separata ricevuta, è stabilito a norma di legge in [REDACTED] e verrà depositato a cura della parte locatrice presso istituto bancario di sua scelta e non maturerà interessi come convenuto fra le parti..

4. La parte conduttrice dichiara che nell'immobile locato svolgerà attività di commercio e trattamento rottami ferrosi e metallici, che tale attività non comporta contatto diretto con il pubblico degli utenti consumatori così come previsto dall'art. 35 Legge 27.07.1978 n. 392 e pertanto la parte conduttrice riconosce che non le spetta alcuna indennità per la perdita dell'avviamento.

Ogni altra attività dovrà essere espressamente autorizzata per iscritto dalla parte locatrice.

5. Le spese relative a tutti i servizi e utenze, ivi comprese la pulizia dei pozzetti, delle grondaie e lo spurgo delle acque bianche e nere, sono a carico della parte conduttrice che provvederà direttamente al pagamento delle stesse.

LA NOTAIURA S.R.L.

APRILE IMMOBILIARI BARAVELLI S.R.L.  
VIA ARABICA COSTANZA 100  
10121 TORINO - FAX 011.751096

**6.**E' consentito il subaffitto totale o parziale a condizione che l'attività svolta nell'immobile non appartenga alla categoria delle attività nocive e non comporti diretto contatto con il pubblico.

**7.**La parte conduttrice si impegna a servirsi dell'immobile locato con la normale diligenza del buon padre di famiglia e provvederà a tutte le opere di piccola manutenzione, così come stabilito dall'art. 1576 10° comma del codice civile, obbligandosi a riconsegnare i locali alla scadenza contrattuale nelle stesse condizioni iniziali, salvo il normale deperimento d'uso.

In caso contrario tali lavori necessari verranno eseguiti dalla parte locatrice con addebito alla parte conduttrice.

Al riguardo la parte conduttrice dichiara di aver ispezionato tutti i locali e le pertinenze e di averli trovati in perfette condizioni. Qualunque modifica alle strutture esistenti nell'immobile locato potrà essere effettuata soltanto con il consenso scritto della parte locatrice e degli organi competenti, permessi da richiedere a cura e spese della parte conduttrice.

**8.**Le parti espressamente pattuiscono che il conduttore potrà utilizzare gratuitamente i seguenti beni ed attrezzature, di proprietà della parte locatrice, presenti all'interno dell'immobile locato che il conduttore si impegna a mantenere in buono stato di manutenzione fino alla scadenza della locazione, ovvero:

N.1 carroponte di Marca Rinieri portata ton 20, Generatore di aria calda marca Bini completo di impianto, attrezzatura per la trasformazione di energia elettrica, pesa a ponte marca Cooperativa Bilancia portata 80 ton, installata nel piazzale di servizio con strumenti di pesa al piano terreno della palazzina.

Il conduttore prende atto che l'uso dell'attrezzatura per la trasformazione di energia elettrica e della pesa viene concesso anche alla ditta Siderurgica Emiliana Srl.

**9.**La parte conduttrice si obbliga ad assolvere ed a far osservare dai suoi dipendenti, nonché dalle persone in qualunque modo a lei sottoposte, le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile, ritenendosi la parte locatrice, in ogni caso, estranea ad eventuali controversie che potessero sorgere con le utenze confinanti.

**10.**Oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli, si precisa che se la parte conduttrice non effettuasse, nel più breve tempo possibile, le riparazioni a suo carico, la parte locatrice avrà la facoltà di eseguirle direttamente, salvo rivalsa nei confronti della parte conduttrice che resta comunque responsabile per tutti i danni diretti od indiretti che per effetto della sua inadempienza potranno derivare sia alla parte locatrice che ai terzi.

Durante l'intero periodo locativo i locali e le pertinenze dovranno essere mantenuti, sia all'interno che all'esterno, in modo decoroso e consono, secondo la diligenza del buon padre di famiglia, alle caratteristiche del complesso immobiliare.

*[Handwritten signature]*  
DENI IMMOBILI BARAVELLI S.R.L.

*[Handwritten signature]*  
DENI IMMOBILI BARAVELLI S.R.L.  
Via Costa, 225 - BOLOGNA  
Tel. 051.7511002 - Fax 051.7511006

Il presente articolo si intende poi esteso, a finita locazione, in linea generale, per ciò che concerne la riconsegna dell' oggetto intero della locazione.

**11.**La parte locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione o di insufficienza dei servizi per causa indipendente dalla sua volontà, parimenti non risponde per eventuali danni derivanti da cause non attribuibili a sue omissioni od inadempienze.

**12.**Il locatore o persona delegata, potrà accedere, con breve preavviso, in normali orari di lavoro, ai locali per ispezionarli.

**13.**Il conduttore s' impegna a rimborsare, a semplice richiesta, a seguito di esibizione di idonea documentazione, le somme che la proprietà verrà a pagare per imposte e tasse comunali afferenti passi carrai, cancelli, e quanto altro che comunque sia direttamente imputabile all'attività svolta dal conduttore.

**14.**Il giorno pattuito per la riconsegna dell'immobile , la parte conduttrice si impegna fin da ora a consegnare le chiavi alla parte locatrice e contestualmente a redigere, in contraddittorio, un verbale attestante lo stato dell'immobile.

In caso di mancata riconsegna della cosa locata, alla data prevista, la parte conduttrice sarà tenuta a risarcire alla parte locatrice, il danno subito dalla stessa per indebita occupazione e ogni altro danno che dovesse insorgere.

**15.**Le spese relative al presente contratto e successive, ivi comprese quelle di registro e di bollo sono a carico della parte locatrice.

**16.**Qualunque modifica al presente contratto dovrà aver luogo mediante atto scritto. Per quanto qui non espressamente previsto le parti dichiarano di fare riferimento alle norme di Legge ed agli usi vigenti in materia. Il silenzio o l'acquiescenza della parte locatrice ai comportamenti della parte conduttrice, che avvenissero in deroga alle clausole pattuite avranno esclusivo valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della parte conduttrice.

**17.**Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i dati suoi e del legale rappresentante in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996 n. 675).

**18.**Per ogni controversia che dovesse insorgere sulla interpretazione e sulla esecuzione del presente contratto le parti dichiarano di accettare come Foro esclusivo competente quello di Bologna.

*Barbavelli*  
LA FOTTA INDUSTRIA S.r.l.

LA FOTTA INDUSTRIA S.r.l.  
BARBARELLI BARBARELLI S.r.l.  
VIA C. C. 2001 BOLOGNA

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile nonché della legge 27/7/78 n. 392, eventuali modifiche di tale Legge, in quanto applicabili, comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

**19.** L'inadempimento anche solo ad una delle obbligazioni assunte dal conduttore sub artt. 2-3-5-6-7-10-13-15 del presente contratto ne determinerà la sua risoluzione nei termini di cui all'art. 1456 del Codice Civile.

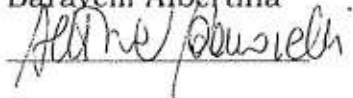
**20.** La parte conduttrice dichiara altresì, sempre ai fini dei rapporti derivanti dal presente atto, di eleggere suo domicilio presso la sede legale in Via Andrea Costa, 228 - 40134 Bologna(BO)

Scritto, letto, approvato e sottoscritto in Zola Predosa ( BO) in data 14.02.2014

**La parte locatrice**

p.Beni Immobili Baravelli Srl

Baravelli Albertina



**La parte conduttrice**

p. Rib- La Rottamindustria Srl

Baravelli Barbara

