

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra le Società:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(di seguito, per brevità, denominata il “Locatore”)

e

[REDACTED]  
[REDACTED] (di seguito, per brevità, denominata il  
“Conduttore”);

il Locatore ed il Conduttore di seguito congiuntamente denominati le “Parti”.

### PREMESSO CHE

- I soggetti che sottoscrivono il presente contratto in nome e per conto delle Parti e garantiscono di essere a tal fine dotati dei necessari poteri;
- Il Locatore è pieno ed esclusivo proprietario di un complesso immobiliare sito in Barge (CN), Via Bagnolo s.n., destinato alle attività di lavorazione della pietra e costituito da un'area complessiva di mq. 12500 (il tutto di seguito, per brevità, denominato “Complesso Immobiliare”);
- Il complesso immobiliare è attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Barge (CN) come segue:  
Foglio 58 particelle 44-42/a-41/a-274/a-219/a-202/a-39/a-43/a-45/a-462-460
- Il Locatore intende concedere il Complesso Immobiliare in locazione al Conduttore, che intende accettarlo per destinarlo allo svolgimento della propria attività di lavorazione, commercializzazione, deposito e stoccaggio di pietre e delle attività connesse.
- Il Complesso Immobiliare ha natura di immobile strumentale trattandosi di area al tutto priva di enti edificati oggetto di intervento edilizio di cui al Provvedimento Unico del SUAP di Pinerolo n. 109/2013 rilasciato in data 30-09-2013;
- Il Locatore intende esercitare l'opzione per l'applicazione al presente contratto dell'I.V.A. con aliquota ordinaria del 22%.

**SI CONVIENE E STIPULA**

**QUANTO SEGUE**

- Le Premesse, di cui le Parti garantiscono reciprocamente la veridicità e l'esattezza, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, il Complesso Immobiliare sito in Barge (CN), Via Bagnolo s.n., come meglio descritto ed individuato alle lettere b) e c) delle Premesse.
- La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni a decorrere dal 1° gennaio 2014 e fino al 31 dicembre 2020. Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore uguale periodo di 6 (sei) anni, in mancanza di disdetta proveniente da una delle Parti da comunicarsi all'altra con un preavviso di 12 (dodici) mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.
- Per espresso accordo tra le Parti il Conduttore avrà la facoltà di recedere in qualunque momento dal contratto, salvo l'obbligo di darne comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata, con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere effetto.
- Il corrispettivo annuo per la presente locazione è convenuto tra le Parti in euro 36.000,00 (trentaseimilazerocentesimi) oltre l'I.V.A. come per legge, da corrispondersi al domicilio del Locatore in rate mensili anticipate di euro 3.000,00 (tremilazerocentesimi) oltre l'I.V.A. ciascuna, scadenti il giorno cinque di ogni mese. Le Parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che tale corrispettivo è stato determinato tenendo conto del canone di mercato per la locazione di aree adibite al deposito e alla lavorazione della pietra per ornamento.
- Il canone di locazione come sopra determinato è comprensivo degli oneri accessori. Sono inoltre a carico del Conduttore le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas, mediante stipulazione di contratti direttamente con i fornitori dei rispettivi servizi.
- Il Complesso Immobiliare è locato per essere destinato allo svolgimento delle attività di lavorazione, deposito e stoccaggio di pietre e per l'esercizio delle attività accessorie connesse. Il Conduttore non potrà modificare tale destinazione senza il preventivo consenso scritto del Locatore.
- Sono a carico del Conduttore le spese di ordinaria amministrazione. Sono a carico del Locatore le spese di straordinaria manutenzione del Complesso Immobiliare.
- Il Conduttore ha l'obbligo di servirsi del Complesso Immobiliare con la diligenza del buon padre di famiglia e si obbliga a riconsegnarlo al termine della locazione nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, libero da pesone e/o cose, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.
- Il Conduttore non potrà apportare modifiche, innovazioni o migliorie al Complesso Immobiliare senza il



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Il rapporto di locazione di cui al presente contratto è disciplinato, per tutto quanto qui non espressamente previsto, dalle disposizioni di legge applicabili in materia e, in particolare, dagli artt. 1571-1606 del Codice Civile e dalla Legge 27 luglio 1978 n. 392.
- Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali, come per legge. Le spese di bollo e di quietanza sono a carico del Conduttore.
- Qualsiasi controversia derivante dal presente contratto, esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole che le Parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà demandata alla competenza esclusiva del Foro di Saluzzo.

Si richiede la registrazione con applicazione dell'aliquota dell'1% ex art. 35,c 10 e 10-sexies D.L. n. 223/06 convertito in legge n. 248/06, in quanto viene esercitata l'opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. e trattasi di bene strumentale.

Torino, 01 gennaio 2014

  
Il/Locatore

[REDACTED]

✓ ✓

Il Conduttore

[REDACTED]

✓