

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO
DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA**

La Società **CHIARI CAR SERVICE di Chiari Marco e C. S.a.s**, codice fiscale 00950380196 (P.IVA 00950380196), con sede legale in Via Delle Industrie n. 15 - 26041 Casalmaggiore (CR), legalmente rappresentata dal sig. Chiari Marco, codice fiscale CHRMRC70D03B898R, nato in Casalmaggiore (CR) il 03/04/1970 e residente in VIA G. Barni 68 - 26037 San Giovanni In Croce (CR), identificato mediante Carta di identità N° CA79333JU rilasciata da Comune di San Giovanni In Croce, di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla Società **CASALASCA SERVIZI SPA**, codice fiscale 01059760197 (P.IVA 01059760197), con sede legale in Piazza Garibaldi n. 26 - 26041 Casalmaggiore (CR), legalmente rappresentata dall'ing. Bertolotti Filippo codice fiscale BRTFPP80D26B110W, nato a Bozzolo (MN) il 26/04/1980 e residente in Via Po n. 8 - 26041 Casalmaggiore (CR), identificato mediante Carta di identità N° CA23140IW rilasciata da Comune di Casalmaggiore , di seguito denominato conduttore, che accetta per sè e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via Casa Bianca, n. 26 - 26037 San Giovanni In Croce (CR), con superficie di 503 mq come identificata dai seguenti estremi catastali: foglio 12, particella 207, categoria catastale C03 - Laboratori per arti e mestieri, classe 3, rendita 857,27, da adibirsi ad esclusivo uso Commerciale.

Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

1) Durata - La locazione ha durata di 6 anni con inizio dal 10 Ottobre 2022 e termine il 09 Ottobre 2028. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno 6 mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata o pec, regolare disdetta.

La parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78; l'opzione dovrà essere esercitata nelle forme e con le modalità di cui a quest'ultima norma. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78.

2) Canone - Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 15.034,08 (IVA esclusa), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo pagamento ricevute bancarie (conto corrente locatore IBAN IT91P050345674600000000393 BANCO POPOLARE AG. di Casalmaggiore) in n° 12 rate eguali anticipate di euro 1.252,84 ciascuna (IVA esclusa), il giorno 1° di ogni mese. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle reclami, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, disponibile sulla Gazzetta Ufficiale.

3) Deposito cauzionale - A garanzia, a titolo delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 3.758,52 pari a n. 3 mensilità del canone; la somma non sarà imputabile in conto canoni né produttiva di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito, verrà reso entro 30 giorni al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

4) Oneri accessori - Tutti gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della legge n.392/1978, sono interamente a carico della parte conduttrice secondo le relative spese millesimali.

5) Spese di bollo e di registrazione - Tutte le spese del presente contratto, ivi comprese quelle di registrazione, sono poste a carico dei contraenti in parti uguali.

6) Pagamento, risoluzione e prelazione - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il conduttore ha facoltà di ottenere la risoluzione del contratto previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata e/o pec almeno sei mesi prima, dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

7) Uso e riparazioni - La porzione immobiliare viene concessa in locazione affinché venga adibita ad uso magazzino/ricovero contenitori e materiale per la raccolta rifiuti

e differenziata. Qualsiasi mutamento o variazione dovrà essere comunicato al locatore a mezzo raccomandata r.r. (o pec) con un preavviso di almeno 60 giorni, così che lo stesso possa autorizzare con lo stesso sistema, l'eventuale richiesta. Il locatore non potrà, senza il consenso scritto del locatore, dare in sublocazione o in comodato, in tutto o in parte, l'immobile locato.

Il conduttore si obbliga, altresì, ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Ove il conduttore non ottemperi a tali interventi, vi può provvedere la parte locatrice, a spese del conduttore medesimo. Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla parte locatrice della necessità degli interventi stessi. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni. Il conduttore è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. La parte locatrice si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

8) Descrizione e stato, consegna e custodia - L'immobile locato è composto da un corpo unico con un ingresso frontale e uno laterale con annesso un locale ad uso ufficio. Sono presenti e costituiscono parte integrante dell'immobile, i servizi igienici e le seguenti dotazioni ed attrezzature funzionanti ed in buono stato d'usura:

- n. 1 compressore "Fini" 500 lt;
- n. 1 idropulitrice "Sirio" 150;
- n. 1 estrattore "Polin" 20000 m³;
- n. 1 caldaia marca "Baltur" Colibrì 24 KW.

L'attrezzatura è stata documentata in maniera fotografica.

L'immobile è stato consegnato dopo essere stato tinteggiato, dovrà essere pertanto restituito dal conduttore nelle medesime condizioni.

Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, compresi gli impianti esistenti ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nel medesimo stato salvo il normale uso.

Restano a carico del conduttore le spese per la riparazione e la manutenzione ordinaria ed espressamente quella da farsi agli impianti di gas, acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

La stessa parte conduttrice consegnerà alla proprietà la certificazione professionale dell'avvenuta manutenzione della caldaia.

Si precisa che la parte locatrice, a fianco dell'immobile oggetto del presente contratto, detiene una porzione di terreno, recintata ed illuminata, adibita alla custodia dei veicoli oggetto di rimozione forzata o di recupero a seguito di incidente. Tale area è stata autorizzata dalla Prefettura di Cremona con provvedimento n. 184/2007 del 25/10/2007. Poiché l'accesso a tale terreno è consentito esclusivamente dal passo carraio sito in via Casa Bianca n. 26, comune con il

capannone, le parti, al riguardo, pattuiscono che la parte locatrice trattenga le chiavi del cancello carraio e ne abbia liberamente ed in qualsiasi momento l'accesso, dichiarando la parte conduttrice di non aver nulla da obiettare a riguardo.

Il conduttore dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

9) Modifiche e danni - Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza previo consenso del locatore. L'esecuzione, da parte del conduttore, di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate

dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

10) Modifiche contrattuali – Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

11) Accesso - La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di almeno tre giorni, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana .

12) Autorizzazione comunicazione dati - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (GDPR 679/2016).

13) Attestazione prestazione energetica - Il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni inerenti e copia della documentazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il documento A.P.E., allegato al presente contratto, è redatto nel rispetto delle norme contenute nel Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche.

14) Varie - Per quanto non previsto dalla presente scrittura, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/78 in quanto applicabili, quelle del codice civile, nonché gli usi locali. Eventuali modifiche della legge n. 392/78 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

15) Foro competente - Per qualunque contestazione al presente contratto, le parti eleggono quale foro competente quello di Cremona.

16) Registrazione - La registrazione del contratto sarà eseguita a cura della parte locatrice.

17) Locazione effettuata con assoggettamento ad imposta espressamente richiesta dal locatore (Art.10) DPR n.633/1972. La parte locatrice opta per l'assoggettamento ad IVA del canone di locazione pattuito.

Letto, approvato e sottoscritto

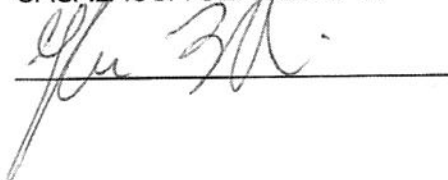
CASALMAGGIORE, li, 10/10/2022

Il locatore

CHIARI CAR SERVICE SAS
CHIARI CAR SERVICE
di Chiari Marco & C. s.a.s.
Via delle Industrie, 15
26041 CASALMAGGIORE (CR)
Tel. 0375 40612
C.F. P.I. Iscr. Reg. Imprese CR n. 00950380196

Il conduttore

CASALASCA SERVIZI SPA



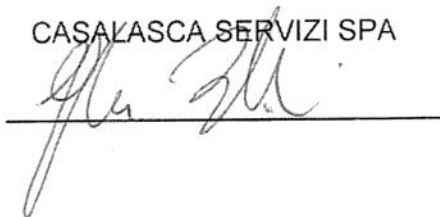
A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 8, 9 e 15 del presente contratto.

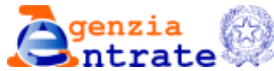
Il locatore

CHIARI CAR SERVICE SAS
CHIARI CAR SERVICE
di Chiari Marco & C. s.a.s.
Via delle Industrie, 15
26041 CASALMAGGIORE (CR)
Tel. 0375 40612
C.F. P.I. Iscr. Reg. Imprese CR n. 00950380196

Il conduttore

CASALASCA SERVIZI SPA





**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 28/10/2022 alle ore 08:52 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 22102808522748344 il file
RLI12000000018195192

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 02097550202

denominazione : STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO FAVA G. E TADDEI F.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 198,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 28/10/2022



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di SUZZARA
Codice Identificativo del contratto TPB22T0013200000F

In data 28/10/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 22102808522748344 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 00950380196 e trasmessa da
STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO FAVA G. E TADDEI F.

Il contratto e' stato registrato il 28/10/2022 al n. 001320-serie 3T
e codice identificativo TPB22T0013200000F.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : CHIARISASCASALASCA
Durata dal 10/10/2022 al 09/10/2028 Data di stipula 10/10/2022
Importo del canone 15.034,08 n.pagine 9 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 00950380196	A	001 01059760197	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 198,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 150,00 Imposta di bollo 48,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. C3 Rendita cat. 857,27
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di SAN GIOVANNI IN CROCE Prov. CR
VIA CASA BIANCA 26

Li, 28/10/2022



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 22102808522748344

NOME DEL FILE : RL112000000018195192

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	00950380196	-----