

CONTRATTO DI LOCAZIONE MACCHINARI ED ATTREZZATURE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare ed avente ogni valore di legge, tra le sottoscritte parti:

- società_____ con sede in_____, via_____,
c.f._____, nella persona di_____, di seguito indicata anche come locatore, da una parte;

- società_____ con sede in_____, via_____,
c.f._____, nella persona di_____, di seguito indicata anche come locatore o conduttore, dall'altra parte;

premess

- che il conduttore si è rivolto al locatore per ottenere in locazione la cabina mobile di trasformazione (Mobile Electric Center) e le attrezzature, che in appresso verrà denominato "MEC", alle condizioni tutte convenute nella presente scrittura;
- che il locatore, tenuto conto della situazione amministrativa giuridica ed economico-patrimoniale del conduttore, quale rappresentata dal conduttore stesso, è venuto nella determinazione di consentire alla locazione di cui innanzi;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 - Oggetto della locazione

Il locatore si obbliga a far godere al conduttore, che accetta, l'utilità dei seguenti macchinari_MEC_____

Il conduttore dichiara e riconosce che il MEC è stato da esso scelto e riscontrato conforme alle sue esigenze e adatto all'uso per cui viene preso in locazione.

Art. 3 - Durata della locazione

La presente locazione avrà la durata di mesi 12 a partire dalla data di consegna del MEC, che sarà fatta constare dal verbale indicato nel successivo art. 5, ed allo spirare del suddetto termine la locazione cesserà di diritto, senza bisogno di alcuna disdetta, salvo quanto previsto all'art. 11.

Art. 4 - Canone di locazione

Il corrispettivo è determinato in Euro_____ (_____) annue, oltre IVA, in rapporto al periodo intercorrente tra la data di consegna ed il 31 dicembre dell'anno in corso alla medesima data di consegna.

Dal 1° gennaio dell'anno successivo, l'ammontare complessivo del corrispettivo dell'affitto per ciascun anno è costituito da:

a) un importo fisso di Euro _____ (_____), soggetto ad aggiornamento automatico, senza necessità di apposita richiesta da parte del locatore, mediante applicazione dell'intera variazione percentuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta l'anno precedente;

b) un importo pari alla differenza tra il _____% del volume d'affari ai fini IVA relativo a ciascuna annualità di durata del contratto e l'ammontare dell'importo fisso dovuto per il medesimo periodo.

IL conduttore si impegna a comunicare per iscritto al locatore l'importo del volume d'affari risultante dalla dichiarazione annuale IVA entro il _____ di ciascun anno mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nonché a trasmettere allo stesso, entro venti giorni dalla richiesta, copia della dichiarazione annuale IVA e/o dei redditi relativa al medesimo periodo.

Il conduttore riconosce al locatore il diritto di verificare tramite proprio incaricato l'esattezza ed effettiva rispondenza del volume d'affari comunicato e si obbliga ad acconsentire a tale verifica a semplice richiesta scritta da parte del locatore, mettendo a disposizione dell'incaricato che verrà indicato da quest'ultimo tutta la necessaria documentazione, sia cartacea che elettronica, agevolando la consultazione anche mediante l'assistenza di proprio personale.

Tutte le informazioni acquisite in sede di verifica hanno natura riservata e possono essere utilizzate dal locatore unicamente nei rapporti con il conduttore connessi al presente contratto e in giudizio.

In caso di mancata comunicazione del volume d'affari entro il termine convenuto ovvero di comunicazione di un volume d'affari inferiore al 2% a quello effettivo, le spese della verifica sono ad esclusivo carico del conduttore il quale, inoltre, è comunque tenuto a versare al locatore, oltre al maggior corrispettivo dovuto in base alla clausola 2.b) sul volume d'affari, accertato, un importo, a titolo di penale, pari al corrispettivo di cui alla medesima clausola 2.b) sull'ammontare del volume d'affari non dichiarato.

L'ammontare della parte di corrispettivo costituito dall'importo fisso come determinato con la clausola 4.2a) è comunque dovuto dal conduttore.

Agli importi come sopra determinati deve essere inoltre aggiunta l'IVA nella misura di legge.

I pagamenti dovranno essere fatti dal conduttore al domicilio del locatore oppure presso un istituto di credito o altro ente che verrà, dal locatore medesimo, indicato al conduttore e l'importo relativo dovrà pervenire al locatore, o a chi da esso indicato, entro e non oltre _____ giorni dalle scadenze stabilite. In caso di ritardo il conduttore sarà tenuto al pagamento degli interessi di mora decorrenti di pieno diritto, senza bisogno di alcuna costituzione in mora, dalla data di scadenza del canone e verranno computati al tasso ufficiale di sconto aumentato del _____%, e comunque ad un tasso non inferiore al _____% annuo, oltre a tutte le spese, salvi per il locatore i diritti di cui al successivo art. 10.

Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione fosse sollevata dal conduttore, o dovesse comunque sorgere, non potrà in alcun modo autorizzarlo a sospendere il puntuale ed integrale pagamento dei canoni di locazione pattuiti.

Art. 5 - Consegna

Il MEC sarà consegnato dal locatore al conduttore, che si impegna a ritirarlo, mettendolo a disposizione di quest'ultimo presso i locali siti in _____

La consegna verrà fatta constare ad ogni effetto mediante la redazione e sottoscrizione di apposito verbale, predisposto dal locatore.

Art. 6 - Assicurazione

Il MEC dovrà essere assicurato a cura e spese del conduttore presso compagnia di gradimento del locatore contro ogni rischio inerente allo stesso ed in particolare contro i seguenti:

a) danni parziali o totali al MEC per il suo intero valore a nuovo, per incendio, fulmine, scoppio e rischi accessori.

Fermo l'obbligo per il conduttore di assicurare direttamente il MEC, qualora quest'ultimo non ottemperi all'obbligo di presentare in tempo utile i documenti comprovanti la avvenuta adeguata assicurazione, il locatore si riserva la facoltà di provvedere a tutte o ad alcune delle sopra elencate assicurazioni presso la compagnia di sua scelta per conto e spese del conduttore.

Le assicurazioni dovranno essere stipulate per tutta la durata del contratto e comunque fino alla riconsegna del MEC. In ogni caso le polizze di assicurazione saranno stipulate a favore del locatore o di chi da esse indicato, fermo restando che i premi e tutti gli oneri saranno a carico del conduttore, mentre i diritti saranno di spettanza del locatore o di chi di ragione.

Il conduttore si impegna comunque a far fronte in proprio a tutte le conseguenze dei sinistri. Nel caso in cui non venissero pagati tempestivamente i premi di assicurazione, il conduttore espressamente riconosce al locatore la facoltà, salvo naturalmente ogni diritto derivante da quanto previsto all'art. 10, di provvedere al pagamento dei premi e sin d'ora si obbliga a rimborsare, dietro una semplice richiesta, ed entro _____ giorni dalla richiesta stessa, ogni somma a tale titolo anticipata.

Resta, in ogni caso, riservata al locatore la facoltà di richiedere l'inserimento nelle polizze di assicurazione suddette di particolari clausole di vincolo anche a favore di terzi e il conduttore, sin d'ora, si obbliga a perfezionare i contratti di assicurazione anche aggiuntivi in conformità a quanto verrà richiesto dal locatore.

Qualsiasi modificazione della polizza di assicurazione dovrà essere approvata per iscritto da tutte le parti interessate.

Art. 7 - Uso del MEC e divieto di sublocazione

Il conduttore si obbliga ad usare il MEC curandone diligentemente la conservazione e la manutenzione con la stretta osservanza delle istruzioni impartite dal fornitore, impegnandosi a non rimuoverlo dai luoghi in cui verrà impiegato e a non apportare, comunque, alcun mutamento alla destinazione ed utilizzazione di esso, senza il previo consenso scritto del locatore.

Il conduttore riconosce al locatore, o a chi sarà dal locatore designato, la facoltà di effettuare in ogni momento gli accertamenti ritenuti opportuni e di procedere all'ispezione del MEC.

Il conduttore si obbliga a non concedere a terzi né a titolo gratuito, né a titolo oneroso, e a non sublocare il MEC senza il previo consenso scritto del locatore. Si obbliga inoltre ad impedire l'imposizione di vincoli, salvo il caso di previo consenso scritto del locatore stesso, di ogni specie e natura sul MEC suddetto e ad avvertire immediatamente, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il locatore di ogni atto o fatto che potesse apportare pregiudizio al MEC stesso o potesse modificare, limitare, o, comunque, pregiudicare i diritti del locatore su di esso.

Il conduttore si obbliga ad apporre, secondo le istruzioni del locatore, e mantenere sul MEC, in posizione ben visibile, per tutta la durata della locazione e fino alla riconsegna, una targa, fornita dal locatore, attestante che il MEC è di proprietà del locatore stesso e che esso conduttore lo detiene solo a titolo di locazione.

Il conduttore, infine, si obbliga ad usare il MEC in conformità delle leggi e delle disposizioni anche locali che regolano il suo funzionamento e ad effettuare tutte le denunce che fossero prescritte a causa della natura e dell'impiego del MEC stesso, sollevando in ogni caso il locatore da qualsiasi responsabilità.

Art. 8 - Responsabilità per manutenzione, riparazioni e vizi

Il conduttore assume a suo completo carico l'installazione, la conservazione, la manutenzione e le riparazioni, anche straordinarie, del MEC, liberando il locatore da ogni e qualsiasi onere, rischio e responsabilità. Il conduttore riconosce che nessuna responsabilità potrà essere imputata al locatore per vizi palesi ed occulti, per difetti di funzionamento del MEC, anche se sopravvenuti durante il corso della locazione e a tale riguardo si obbliga a denunciare, anche a nome e per conto del locatore, direttamente al fornitore entro 8 giorni dalla scoperta, in deroga all'art. 1495 c.c., i vizi riscontrati mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare contemporaneamente per conoscenza anche al locatore.

Del pari il conduttore riconosce che nessuna responsabilità potrà far carico al locatore per ritardi, altre inadempienze o comportamenti del fornitore o di chiunque altro. Il locatore, pertanto, in caso di necessità, conferirà al conduttore ogni potere e facoltà per far valere i reclami e le azioni stragiudiziali e/o giudiziali nei confronti di chi di ragione e, all'uopo, rilascerà al conduttore, su sua richiesta e a sue spese, gli atti necessari, senza pregiudizio per i patti locatizi che dovranno permanere fermi ed operanti.

Del pari il conduttore assume a suo completo carico qualunque danneggiamento, deterioramento, perdita o sottrazione, anche parziali del MEC, per qualsiasi causa avvenuti, da chiunque provocati, e anche se a lui non imputabili, e si impegna all'adempimento, a sua cura e a sue spese, di ogni riparazione o sostituzione si rendesse necessaria, dando comunicazione al locatore dell'evento.

Il conduttore rinuncia, sin d'ora, ad ogni indennità per miglioramenti eventualmente apportati e per le addizioni eseguite sul MEC, restando essi acquisiti, alla fine della locazione, al locatore.

Art. 9 - Garanzia di godimento a favore del conduttore

Il locatore garantisce il pacifico godimento del MEC da parte del conduttore per tutta la durata della locazione e si riserva la facoltà di cedere, in qualsiasi tempo, parte o tutti i diritti che gli derivano dal presente contratto. Tale cessione con le relative modalità di esecuzione sarà, a cura del locatore, notificata al conduttore, il quale l'accetta senz'altro ora per allora.

Uguualmente il locatore potrà sottoporre a vincoli, oneri e pegno il MEC, purché ciò non comporti alcuna turbativa all'uso e al godimento della cosa locata da parte del conduttore e per tali casi il conduttore, sin d'ora, si costituisce custode del MEC assumendo a suo carico tutti i relativi obblighi.

Il conduttore, infine, espressamente riconosce che qualsiasi pagamento effettuato da esso conduttore o da terzi, all'istituto od ente cessionario, non darà mai luogo al concorso previsto dall'art. 1205 c.c., dovendo l'istituto o ente cessionario soddisfare i suoi diritti di credito sull'eventuale pegno acceso sul MEC con diritto di prelazione assoluta, al di fuori di ogni concorso con qualsiasi terzo.

Art. 10 - Clausole risolutive espresse

L'anticipata risoluzione del presente contratto potrà essere invocata di diritto dal locatore nel caso in cui il conduttore si rendesse inadempiente anche parzialmente ad uno qualsiasi dei suoi obblighi, essendo ognuno di essi considerato essenziale, assunti col presente contratto, o divenisse insolvente o, comunque, diminuisse le garanzie sulla base delle quali è stata assunta la presente operazione.

La risoluzione diverrà senz'altro operativa a seguito della comunicazione che, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà data dal locatore al conduttore, il quale dovrà immediatamente mettere a disposizione del locatore, nei luoghi e nei modi da esso indicati, il MEC.

Qualora, nei termini indicati, il conduttore non provvedesse alla restituzione del MEC, il locatore, direttamente, o i suoi incaricati, devono considerarsi, sin d'ora, autorizzati ad entrare nei luoghi ove il MEC si trova, a rimuoverlo e trasportarlo a spese e rischio del conduttore che si impegna sin d'ora a non fare opposizione di alcun genere. In ogni caso e salvo sempre il risarcimento dei maggiori danni, si precisa, ad abundantiam, che i canoni di locazione comunque pagati resteranno acquisiti al locatore.

È riservata, peraltro, al locatore la facoltà, in tutti i casi precisati, di non avvalersi della risoluzione, ma di chiedere l'adempimento del presente contratto, procedendo, eventualmente, all'esecuzione coattiva di esso.

È salvo, in ogni caso, il diritto del locatore al risarcimento di tutti i danni, nonché al rimborso di tutte le spese a carico del conduttore che il locatore avesse anticipato.

Art. 11 - Riconsegna - Proroga della locazione

Alla cessazione della locazione il conduttore dovrà restituire il MEC, con ogni accessorio e pertinenza, in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento per l'uso. La restituzione, anche nel caso di risoluzione anticipata della locazione, dovrà avvenire a cura e spese del conduttore nel luogo e nei modi e termini che saranno indicati dal locatore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Solo dopo che il MEC sarà stato restituito nelle condizioni innanzi indicate ed ogni somma per canoni, spese, tasse e qualsiasi altro titolo, sarà pagata dal conduttore, verrà a cessare ogni responsabilità di quest'ultimo.

Il contratto di locazione si intende inoltre tacitamente rinnovato per un periodo di 12 mesi, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. spedita almeno 2 mesi prima della scadenza della locazione. In tal caso resteranno ferme tutte le pattuizioni contenute nel presente contratto.

Art. 12 - Spese ed imposte

Fanno carico al conduttore tutte le spese del presente contratto, anche nel caso che esso non abbia seguito, nonché tutti gli oneri inerenti o conseguenti alla conclusione ed esecuzione di esso.

Qualunque onere dipendente da spese, tasse, imposte e gravami di qualsiasi natura, ivi compresi quelli relativi alla consegna, riconsegna e funzionamento del MEC presenti o futuri, che potessero, comunque, colpire il locatore in occasione ed in dipendenza della locazione stipulata con il presente atto, come qualsiasi eventuale inasprimento degli oneri fiscali vigenti, saranno ad esclusivo carico del conduttore il quale dovrà, in ogni momento, tenerne indenne e sollevato il locatore fornendo, anche in via anticipata, le somme eventualmente richiestegli, salva la facoltà per il conduttore di svolgere, a propria cura e a proprie spese, le pratiche e le contestazioni che riterrà fondate anche per conto e nell'interesse del locatore, che lo munirà del necessario mandato, senza pregiudizio per i patti locatizi che dovranno permanere fermi ed operanti.

Art. 13 - Foro convenzionale

Tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto si intendono assunte dal conduttore per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare in via solidale ed indivisibile fra tutti.

Il conduttore si obbliga ad addivenire a tutti quegli atti aggiuntivi, integrativi e modificativi del presente contratto che, comunque, gli venissero richiesti dal locatore in relazione alla presente operazione, nonché alle eventuali cessioni dei diritti del locatore e costituzione di pegno sul MEC come innanzi citato.

Le parti espressamente convengono che per ogni eventuale controversia dovesswe in sorgere in merito al presente contratto è esclusivamente competente il foro di _____, con esclusione di ogni deroga per ragioni di connessione o continenza di causa, salvo per i casi di cui all'art. 28 c.p.c.

Art. 14 - Elezione di domicilio

Il conduttore elegge domicilio presso _____, ed in mancanza presso la casa comunale di _____, ove il locatore potrà indirizzare tutte le comunicazioni e notifiche che intendesse fare in relazione ai patti indicati in contratto.

Letto, approvato e sottoscritto a _____, il _____

I sottoscritti espressamente dichiarano di aver preso piena conoscenza e di accettare tutte le clausole del presente contratto di locazione ed ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. di approvare specificatamente quelle di cui agli artt. 4(canone di locazione), 5(consegna MEC), 6(assicurazione), 7(uso del MEC e divieto sublocazione), 8(responsabilità per manutenzione, riparazione e vizi), 9(garanzia di godimento a favore del conduttore), 10(clausole risolutive espresse), 11(riconsegna e proroga), 12(spese ed imposte), 13(forò convenzionale, 14(elezione di domicilio).

Letto, approvato e sottoscritto a _____, il _____