

**CONTRATTO ATIPICO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO GESTIONE DISCARICA
RIFIUTI**

TRA

il Sig. **Federico Soro** (nato a Tempio Pausania in data 7 agosto 1955) nella sua qualità di legale rappresentante della **RISANAMENTI AMBIENTALI S.R.L.**, con sede in Cagliari (CA) , Via Galassi 2, 09131, Codice Fiscale 02112140922, (da ora in poi, per brevità, "**Locatore**");

E

il Sig. **Federico Soro** (nato a Tempio Pausania in data 7 agosto 1955) nella sua qualità di legale rappresentante della **SIGED S.R.L.**, con sede in Sassari (SS) , Via Cavour 24, 07100, Codice Fiscale 00936160910 (da ora in poi, per brevità, "**Conduttore**")

Locatore e Conduttore saranno in seguito altresì singolarmente denominate "**Parte**" e cumulativamente denominate "**Parti**".

PREMESSO CHE

- a) Il Locatore è proprietario di un terreno, sito nel Comune di Sassari, identificato presso la Conservatoria dei RR. II di Sassari al Catasto Terreni, al foglio 20 Particella 72, (di seguito il "**Terreno**").
- b) Il Conduttore si occupa, tra l'altro, di smaltimento rifiuti ed attività connesse.
- c) Il Conduttore, presa visione del Terreno, ritenendolo idoneo per i propri fini, ha manifestato l'intenzione di assumere in locazione il suddetto Terreno per destinarlo all'esercizio delle attività di discarica.
- d) Il Locatore, consapevole di quanto sopra, è intenzionato a cedere in locazione il Terreno.
- e) Con il presente contratto (di seguito il "**Contratto**") le Parti intendono disciplinare le rispettive obbligazioni con riferimento all'oggetto del Contratto.

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante del presente Contratto.

2. OGGETTO E DESTINAZIONE DELLA LOCAZIONE

2.1 il Locatore concede in locazione il Terreno al Conduttore che a tale titolo accetta, nello stato di fatto, diritto e manutenzione in cui il Terreno si trova.

2 Il Terreno viene concesso in locazione affinché lo stesso venga adibito ed utilizzato come discarica. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore ad effettuare tutte le opere di trasformazione necessarie per rendere idoneo il Terreno alla gestione di discarica di rifiuti (a titolo esemplificativo e non esaustivo a procedere con l'escavazione del terreno per consentire lo smaltimento dei rifiuti).

È fatto divieto tassativo al Conduttore di mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, tale destinazione d'uso.

3 La violazione di quanto stabilito al precedente articolo 2.2 comporterà, in ogni caso, la facoltà del Locatore di risolvere il Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile.

4. DURATA DEL CONTRATTO DI RECESSO

4.1 La durata del Contratto è stabilita anni 6 (sei) e più precisamente decorrenti dal 4 maggio 2012 sino al 4 maggio 2018, salva la possibilità che detta durata venga ridotta in seguito all'esaurimento della capacità ricettiva di rifiuti del Terreno attrezzato a discarica ed in conformità a quanto verrà disciplinato dal successivo articolo 10.

3.2 La riduzione della durata minima del Contratto è espressamente negoziata tra le parti in deroga parziale a quanto previsto dall'art. 29 della Legge 392/1978, tenuto in debita considerazione sia la causa atipica sia la natura atipica del presente Contratto. A tal fine, il Conduttore dovrà comunicare al Locatore l'avvenuto raggiungimento dei limiti di stoccaggio dei rifiuti, come da autorizzazione rilasciata dalla competente Autorità. Gli effetti del contratto verranno automaticamente meno dalla consegna, da parte del Conduttore al Locatore, in forma libera, della copia del certificato di chiusura della discarica (in conformità al dettato dell'art. 10 del D.Lgs del 13/01/2003 n. 36 e quanto disciplinato dal successivo articolo 10).

3.3 Le parti, sulla scorta di quanto precisato dal precedente punto 3.2., potranno concordare anche una rinnovazione del Contratto medesimo per un periodo diverso rispetto a quello previsto dall'articolo 29 della Legge 392/1978.

3.2 In ogni caso, al fine di avvalersi del disposto di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978, il Locatore dovrà dare comunicazione al Conduttore, a mezzo raccomandata a/r da recapitarsi almeno 12 (dodici) mesi precedenti la data di scadenza di cui al precedente articolo 3.1, della volontà di conseguire la disponibilità del Terreno nel termine predetto nonché delle motivazioni a base del diniego di rinnovo del Contratto.

3.3 Allo scadere del dodicesimo anno, se non perviene disdetta entro 12 mesi dalla scadenza, con lettera raccomandata, il contratto si intenderà prorogato dello stesso periodo ai sensi dell'art. 28 legge 392/78.

3.4 Il Conduttore avrà la facoltà di recedere dal Contratto esclusivamente a partire dal 1° dicembre 2018. Per il periodo successivo al 2 dicembre 2018 avrà la facoltà di recedere dal Contratto con comunicazione scritta al Locatore a mezzo di raccomandata a/r con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il Conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie e di riscaldamento, come meglio di seguito esplicitate, oltre a corrispondere al locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

4. CANONE DELLA LOCAZIONE

4.1 Il canone di locazione annuo è concordato in Euro € 100.000,00 (centomila/00) oltre IVA se dovuta, da corrispondersi nell'arco dell'anno di riferimento secondo modalità e tempistica che le parti si riservano di definire successivamente.

4.2 Le Parti concordano fin d'ora che, nell'arco del sessennio di cui al precedente articolo 3.1, il Canone verrà eventualmente rinegoziato in buona fede tra le Parti, sulla scorta della effettiva capacità ricettiva del Terreno, attrezzato a discarica (di seguito "**Revisione del Canone**"). Tale capacità ricettiva sarà determinata in relazione alle autorizzazioni concesse dall'Autorità amministrativa al Conduttore.

4.3 Le Parti, in deroga a quanto previsto dagli articoli 1193 e seguenti del codice civile, convengono che l'imputazione delle somme pagate dalla Conduttrice risulterà dalla somma effettivamente pagata e pervenuta alla Locatrice, come attestato nella quietanza rilasciata da quest'ultima.

5. ONERI ACCESSORI

5.1 Il Locatore autorizza sin da ora il Conduttore ad eseguire a proprio carico e spese le opere che si rendessero necessarie od opportune per asservire il Terreno alla destinazione indicata nel precedente articolo 2.

5.2 Oltre al canone di locazione di cui all'articolo 4, sono interamente a carico del Conduttore le spese di cui al precedente art. 5.1, le spese relative alla gestione della discarica che insiste sul Terreno, le spese per prestazioni accessorie e per altri eventuali servizi ed ogni altra concessione e/o somministrazione di cui il Conduttore vorrà godere.

5.3 Saranno a carico del Conduttore tutti i costi e le spese inerenti la chiusura della discarica secondo le norme di legge (D.Lgs n. 36 del 13/01/2003 e successive modifiche).

6. PAGAMENTI, INTERESSI MORATORI E RISOLUZIONE DI DIRITTO

6.1 Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite per ogni anno, esse maturano all'inizio di ciascun anno di locazione.

6.2 Tutti i pagamenti relativi al Contratto non potranno essere sospesi o ritardati per qualsiasi diritto o pretesa del Conduttore relativamente al Terreno, diritto o pretesa che dovranno essere fatti valere in separato giudizio, salvo restando quanto previsto nel dettaglio nei precedenti articoli 3 e 4 in tema di Durata del contratto e di Revisione del Canone.

7. MANUTENZIONE

7.1 Per tutta la durata del Contratto il Conduttore è considerato custode del Terreno con l'obbligo di conservarlo in buono stato, in conformità alla destinazione di cui al precedente articolo 2.

7.2. Il Conduttore dichiara di tenere completamente a proprio carico ogni eventuale intervento di adeguamento, alle normative di volta in volta vigenti, manlevando il Locatore da ogni tipo di responsabilità.

7.3 Il Conduttore si obbliga a fornire al Locatore le certificazioni di legge attestanti gli avvenuti interventi di adeguamento.

7.4 Le Parti dichiarano e convengono che per la determinazione del canone hanno tenuto conto degli oneri a carico del Conduttore previsti nel presente articolo.

8. CONSEGNA del TERRENO

8.1 La consegna del Terreno è eseguita contestualmente alla sottoscrizione del Contratto.

8.2 Il Locatore garantisce che il Terreno è libero da pesi, vincoli, trascrizioni, privilegi, servitù a favore di terzi di qualsiasi natura e/o gravami che possano impedire o comunque limitare l'uso per il quale il Terreno viene locato. Il Locatore garantisce altresì l'idoneità del Terreno alla destinazione d'uso indicata nel presente contratto.

8.3 Dopo attento esame, il Conduttore, senza pretendere alcun tipo di modifiche o lavori, dichiara di aver visitato il Terreno, che questo è di suo gradimento ed adatto all'uso convenuto. Decorsi 30 (trenta) giorni dalla data di consegna la Condutrice non potrà sollevare nessuna eccezione ai sensi dell'articolo 1578 del codice civile.

9. OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

9.1 Successivamente alla consegna il Terreno verrà adibito a discarica, e sarà gestito dal Conduttore secondo le norme di legge (a scopo esemplificativo e non esaustivo si cita la direttiva Europea 99/31/CE relativa alle discariche di rifiuti recepita dal nostro ordinamento dal Dlgs 36/2003 e il Decreto Ministeriale del 7/09/2010 il quale stabilisce i criteri e le procedure di ammissibilità dei rifiuti nelle discariche, in conformità a quanto stabilito dal Dlgs 36/2003).

9.2 Il Locatore si impegna ad osservare tutte le norme di legge e di regolamento relative all'utilizzo del bene oggetto della locazione.

9.3 Dalla presa in consegna dell'area della discarica il Locatore è unico responsabile sotto ogni profilo civile, penale e amministrativo di ogni fatto, danno o evento che dovesse verificarsi e produrre danni a cose, persone e addebitabile alla non corretta gestione.

10. RICONSEGNA

10.1 Il Conduttore, in conformità a quanto previsto dal precedente articolo 3, si impegna a riconsegnare il Terreno al Locatore, in seguito all'avvenuto espletamento della procedura di chiusura della discarica che si concluderà con il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 10 del D.Lgs del 13/01/2003 n. 36.

10.2 Le Parti concordano fin d'ora che in seguito alla riconsegna, di cui al precedente articolo 10.1, il Conduttore non dovrà corrispondere alcun Canone al Locatore, il quale ultimo rinuncia fin d'ora a qualsiasi pretesa indennitaria per il periodo successivo alla riconsegna.

7.3 Il Conduttore si obbliga a fornire al Locatore le certificazioni di legge attestanti gli avvenuti interventi di adeguamento.

7.4 Le Parti dichiarano e convengono che per la determinazione del canone hanno tenuto conto degli oneri a carico del Conduttore previsti nel presente articolo.

8. CONSEGNA del TERRENO

8.1 La consegna del Terreno è eseguita contestualmente alla sottoscrizione del Contratto.

8.2 Il Locatore garantisce che il Terreno è libero da pesi, vincoli, trascrizioni, privilegi, servitù a favore di terzi di qualsiasi natura e/o gravami che possano impedire o comunque limitare l'uso per il quale il Terreno viene locato. Il Locatore garantisce altresì l'idoneità del Terreno alla destinazione d'uso indicata nel presente contratto.

8.3 Dopo attento esame, il Conduttore, senza pretendere alcun tipo di modifiche o lavori, dichiara di aver visitato il Terreno, che questo è di suo gradimento ed adatto all'uso convenuto. Decorsi 30 (trenta) giorni dalla data di consegna la Condittrice non potrà sollevare nessuna eccezione ai sensi dell'articolo 1578 del codice civile.

9. OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

9.1 Successivamente alla consegna il Terreno verrà adibito a discarica, e sarà gestito dal Conduttore secondo le norme di legge (a scopo esemplificativo e non esaustivo si cita la direttiva Europea 99/31/CE relativa alle discariche di rifiuti recepita dal nostro ordinamento dal Dlgs 36/2003 e il Decreto Ministeriale del 27/09/2010 il quale stabilisce i criteri e le procedure di ammissibilità dei rifiuti nelle discariche, in conformità a quanto stabilito dal Dlgs 36/2003).

9.2 Il Locatore si impegna ad osservare tutte le norme di legge e di regolamento relative all'utilizzo del bene oggetto della locazione.

9.3 Dalla presa in consegna dell'area della discarica il Locatore è unico responsabile sotto ogni profilo civile, penale e amministrativo di ogni fatto, danno o evento che dovesse verificarsi e produrre danni a cose o persone e addebitabile alla non corretta gestione.

10. RICONSEGNA

10.1 Il Conduttore, in conformità a quanto previsto dal precedente articolo 3, si impegna a riconsegnare il Terreno al Locatore, in seguito all'avvenuto espletamento della procedura di chiusura della discarica che si concluderà con il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 10 del D.Lgs del 13/01/2003 n. 36.

10.2 Le Parti concordano fin d'ora che in seguito alla riconsegna, di cui al precedente articolo 10.1, il Conduttore non dovrà corrispondere alcun Canone al Locatore, il quale ultimo rinuncia fin d'ora a qualsiasi pretesa indennitaria per il periodo successivo alla riconsegna.

10.3 Il Conduttore si impegna ad eseguire ed a sostenerne tutti i costi inerenti quelle attività prescritte dalla legge (D.Lgs del 13/01/2003 n. 36) per le fasi successive alla chiusura della discarica, assumendosene la responsabilità.

10.4 Il Locatore autorizza fin dora il Conduttore ad accedere liberamente al Terreno per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 10.3.

11. ELEZIONI DI DOMICILIO

11.1 Ai fini di tutte le comunicazioni inerenti il contratto le parti eleggono domicilio come segue:

Il Locatore:, Via Galassi 2, 09131 Cagliari (CA)

Il Conduttore:, Via Cavour 24, 07100 Sassari (SS)

12. SPESE CONTRATTUALI

12.1 I bolli del presente contratto sono a carico del Conduttore. Le spese di registrazione sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.

13. DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI COMPRAVENDITA

13.1 Il Conduttore avrà diritto di prelazione sull'eventuale compravendita del Terreno locato.

13.2 Il Locatore, nel caso in cui abbia intenzione di trasferire a titolo oneroso il Terreno locato, dovrà darne comunicazione al Conduttore con le modalità di cui all'art. 37 L. n. 392/1978.

13.3 Il Conduttore entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Locatore potrà esercitare il proprio diritto di prelazione sulla compravendita del Terreno locato alle medesime condizioni che gli sono state comunicate.

14. TUTELA DEI DATI PERSONALI

14.1 Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 13 del Decreto Legislativo 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, il Conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'articolo 7 del Decreto Legislativo medesimo, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il Conduttore conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.



15. VARIE

15.1 Per ogni controversia relativa al Contratto sarà esclusivamente competente il foro di Milano.

15.2 Per tutto quanto non previsto dal Contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi ed alle consuetudini in materia di locazione.

15.3 Ogni variazione di domicilio dovrà essere preventivamente comunicata mediante lettera raccomandata a/r.

Il Contratto, che si compone di pagine sette, viene letto e sottoscritto dalle Parti.

Milano, 11 Maggio 2012



RISANAMENTI AMBIENTALI S.R.L.

Il Rappresentante Legale

SIGED S.R.L.

Il Rappresentante Legale

Le parti dichiarano di aver preso conoscenza di tutto quanto precede e di approvare in particolare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile i seguenti articoli:

- 2. Oggetto e destinazione della locazione.
- 3. Durata del Contratto e Recesso.
- 4. Canone della locazione.
- 5. Oneri accessori.
- 6. Pagamenti, interessi moratori e risoluzione di diritto.
- 7. Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 8. Consegna dell'Immobile.
- 9. Osservanza di leggi e regolamenti.
- 10. Riconsegna.
- 11. Elezioni di domicilio.
- 12. Spese contrattuali.
- 13. Prelazione in caso di compravendita.
- 14. Tutela dei dati personali.
- 15. Varie.



AGENZIA DELLE ENTRATE
DP I MILANO - UT di Milano 1

REGISTRATO IN DATA 18/12/12 SERIE 3 N.14006 **RISANAMENTI AMBIENTALI S.R.L.**
Il Rappresentante Legale
CONG 3/189,04/TRE QUATTROGECINTA NOVE,04) *

PER DELEGA DEL DIRETTORE
PROVINCIALE
Michele Garrubba

IL FUNZIONARIO
Vittorio PORPIDO

SIGED S.R.L.

Il Rappresentante Legale