

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Sono presente le signore:

[redacted] residente  
[redacted] di seguito detta Locatore;

[redacted] residente a  
[redacted] che interviene quale Titolare della Ditta Individuale [redacted]  
[redacted] e Partita Iva N° [redacted] seguito  
delta Conduttore;

Con la presente scrittura privata il Locatore come sopra rappresentata dalla sig.ra [redacted] concede in locazione al Conduttore come sopra rappresentato dalla Sig.ra [redacted] che accetta, il seguente complesso immobiliare :

- Porzione di Capannone silo in Certaldo Via delle Regioni n° 4 piano terreno, avente accesso da piazzale condominiale della superficie di Mq 225 circa, composto da due locali principali oltre servizio e tettoia. Detto immobile risulta censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 28 particella 229 sub 506 categoria catastale C/3, classe 3

1) La locazione avrà la durata di anni 6 con inizio dal 01/01/2020 fino al 01/01/2026. Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per eguale periodo, qualora una delle parti, un anno prima della scadenza, non invierà disdetta con raccomandata con ricevuta di ritorno.

2) Il conduttore si riserva il diritto di recedere in ogni caso anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978, comunicando la disdetta a mezzo raccomandata A.R. da inviare con un preavviso di almeno sei mesi.

3) Il canone della locazione è stabilito in complessivi euro 6.600,00 (euro <sup>SEI MILA SEICENTO</sup> ~~seimila~~/00) annuali da pagarsi in n.12 rate mensili posticipate di € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00) ciascuna entro la fine di ciascun mese a mezzo rimessa diretta nelle mani del Locatore .

4) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che, a far data dall'inizio del secondo anno il canone di locazione potrà essere aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente, facendo riferimento al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

5) I locali si concedono per l'uso di attività di Laboratorio per produzione di cornici ed arredamento, falegnameria in genere, oggettistica, ecc. con divieto di sublocazione e cessione anche parziale a terzi e divieto di mutamento di destinazione, salvo preventivo assenso del Locatore e salvo i casi previsti dall'art. 36 legge 392/78, sotto pena di risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del c.c. Ai fini di quanto previsto dalla legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

6) Il conduttore dichiara di aver esaminato il locale affittato e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato

di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed a titolo esemplificativo quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

7) Sono altresì a carico del conduttore le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione di natura straordinaria che si rendessero necessarie per lo svolgimento della sua attività a condizione però che vengano di volta in volta autorizzate dal locatore e alla fine della locazione il locatore riceverà in restituzione l'immobile locato senza pretesa alcuna di ripristino.

8) Qualora fossero eseguiti lavori senza prima averli concordati con il Locatore, sarà facoltà di quest'ultimo richiederne la demolizione a cura e spese del Conduttore, se questi non la eseguisse, sarà facoltà del locatore di fare eseguire il ripristino e richiedere il rimborso delle spese, oltre al risarcimento del danno. Potrà anche decidere di mantenere i lavori eseguiti, senza obbligo di corrispondere alcuna spesa relativa ai lavori effettuati dal Conduttore ed esigendo eventuale sanatoria comunale per i lavori eseguiti senza autorizzazione.

9) Sono interamente a carico del Conduttore le spese per il consumo di energia elettrica, dell'acqua, del riscaldamento, nonché la tassa di smaltimento rifiuti.

10) Qualora il locatore dovesse anticipare, dopo l'inizio del presente contratto, qualsiasi importo per le spese di cui sopra e/o il Conduttore non facesse fronte alle riparazioni di ordinaria manutenzione, queste potranno essere fatte eseguire al Locatore, il quale potrà richiedere il rimborso di quanto speso e tale importo dovrà essergli rifiuto a semplice richiesta.

11) Il pagamento del canone e di quanto altro, anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo; il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quanto altro dovuto) costituisce inadempimento contrattuale con risoluzione, ipso jure, del contratto salvo il risarcimento del danno.

12) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare i locali affittati con preavviso di 24 ore.

13) Il Conduttore è responsabile verso il Locatore e verso terzi per i danni causati da incendi, spandimento di acqua, fughe di gas, scoppi o qualsiasi altro danno derivante da abuso o trascuratezza nell'uso o nella manutenzione delle cose locate. Il conduttore è tenuto a rimborsare al locatore l'80% del premio assicurativo del contratto di assicurazione stipulato a copertura dell'Immobile locato.

14) L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, ed in particolare il mancato o ritardato pagamento, produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

15) Le parti contraenti convengono che le spese del presente atto, nonché quelle relative alla prima registrazione e quelle successive faranno carico al conduttore ed al locatore in egual misura.

16) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni.

17) Per quanta non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della L. 27 luglio 1978 n. 392 nonché le disposizioni del C. C. (artt. 1571 e ss) che regolano il contratto di locazione.

18) Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica perché si tratta di edificio artigianale riscaldato utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, let.b) del decreto legislativo).

*Certaldo, 08/11/2019*

IL LOCATORE

[REDACTED]

IL CONDUTTORE

[REDACTED]

Si approvano espressamente le clausole di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18

IL LOCATORE

[REDACTED]

IL CONDUTTORE

[REDACTED]