

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Oggi 21 del mese di Maggio dell'anno 2018, in Massarosa, con la presente scrittura privata, tra:

- _____ nato a _____ residente
in _____, codice fiscale _____
rappresentate legale _____, con sede in
_____, codice fiscale e Partita Iva
_____ in seguito denominata locatore;

- _____, ivi
residente, in _____ codice fiscale _____
_____ e P. Iva _____ in seguito denominato
conduttore;

convengono e stipulano quanto segue:

- 1) il locatore concede in locazione al conduttore che accetta l'unità immobiliare di sua proprietà sita in Massarosa, via Cannipaletti n° 2 identificata al NCEU del comune di Massarosa al foglio n. 43 porzione del mappale 125 sub. 4 categoria C1 classe 02 rendita catastale € 1.416,85.
- 2) La locazione avrà durata di anni 6 con decorrenza dal giorno 01/07/2018 e terminerà quindi alle ore ventiquattro del giorno 30/06/2024 e si intenderà rinnovata per un periodo di anni 6, e così di seguito qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione. Il conduttore viene messo in possesso dell'immobile a partire da oggi per consentire la pulizia dei locali i lavori necessari per l'apertura dell'attività.
- 3) Il conduttore non potrà recedere dal contratto se non ricorrono gravi motivi e comunque dandone comunicazione al locatore con un preavviso di

(1) APPROVATO CORREZIONI

almeno 6 mesi, a mezzo di raccomandata A.R. In difetto sarà comunque tenuto a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari a sei mensilità, oltre al canone fino alla data di effettivo rilascio.

4) Il canone di locazione viene concordemente stabilito dalle parti in Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00), oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili anticipate ciascuna di Euro 2.000,00 (duemila/00) oltre IVA, mediante assegno o bonifico bancario, che dovrà pervenire entro il termine essenziale per il locatore del giorno 05 di ciascun mese. Le parti stabiliscono che fino al 30/06/2019 il canone di locazione mensile è convenuto in € 1.200,00 (milleduecento/00) oltre IVA per andare incontro alla richiesta del conduttore di sistemare il locale alle proprie esigenze. Dal 01/07/2019 al 30/06/2020 il canone di locazione sarà di € 1.800,00 mensile, dal 01/07/2020 partirà con il canone intero di € 2.000,00 mensile oltre IVA.

5) Le parti convengono che, dal terzo anno di locazione il canone sia aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richieste dal locatore, nella misura del 100% della variazione assoluta dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il ritardato pagamento, totale o parziale, del canone, ovvero il pagamento ritardato di oltre venti giorni degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, come pure la mutata destinazione dell'uso del locale e l'inadempienza al patto di cui al successivo n° 8, determineranno la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell'art. 1457 C.C. nell'interesse del locatore.

7) Il mancato pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi, che vengono concordati in misura pari al tasso legale vigente pro-tempore aumentato di tre punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento.

8) La locazione è ad uso non abitativo ed è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o comodare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare senza il permesso scritto del locatore. L'eventuale acquiescenza tacita del locatore non varrà consenso.

9) Ai fini di quanto previsto dagli articoli 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

10) Il conduttore dichiara di avere ben esaminato la cosa locatagli e di aver trovato il tutto in buono stato locativo e di manutenzione e così tutti gli impianti; dichiara di aver trovato i locali adatti all'uso convenuto e così di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi custode dei medesimi. Il locatore consegna in data odierna le chiavi al conduttore al solo scopo di permettere la sistemazione e/o la sostituzione dei nuovi arredi e delle attrezzature per l'attività. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, integralmente tinteggiata.

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Tutte le eventuali opere che il conduttore ritenesse di eseguire per rendere meglio idonei i locali all'uso convenuto si devono intendere a totale carico del conduttore e resteranno acquisite dal Locatore senza obbligo di ricorso alcuno e salvo la facoltà di

richiesta del Locatore del ripristino integrale dei locali a spese del Conduttore. Nessuna di tali opere potrà, neppure in minima parte, interessare o ledere parti strutturali o il decoro del fabbricato. In riferimento al forno a legna, le spese per la sostituzione delle pietre refrattarie, da sistemare prima della messa in funzione del forno all'inizio del contratto, saranno ripartite in parti uguali tra locatore e conduttore.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità per l'attività svolta da precedente conduttore, ma non assume alcuna garanzia od obbligo in ordine alla regolarità di impianti e servizi, per cui il conduttore assume a sue totali cura e spese l'eventuale adeguamento alle normative vigenti e future in materia, senza diritto ad alcuna indennità o rimborso, in alcuna forma, e senza che ciò possa costituire miglioramento.

E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano provocare danni alla unità immobiliare. A tal proposito il conduttore si obbliga per tutta la durata della locazione a stipulare una polizza assicurativa per incendio, allagamento e danni a terzi e contenuto dei locali medesimi fino ad un massimale di 1.500.000,00 Euro.

11) Il conduttore, costituito custode della cosa locata, ha l'obbligo di mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia e di consegnarla al locatore, al termine della locazione, nello stesso stato in cui l'ha ricevuta completamente rimbancata. Il locatore è comunque esonerato da ogni responsabilità per i danni che dall'inadempimento del predetto obbligo derivassero a terzi.

Restano a carico del conduttore tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, agli infissi.

Non provvedendovi il conduttore, potrà provvedervi il locatore anche interrompendo l'attività lavorativa del conduttore, senza che ciò esoneri quest'ultimo dal pagamento del canone.

12) Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare. Inoltre il locatore dichiara che l'immobile è provvisto di certificazione di conformità degli impianti.

13) Le spese di bollo nonché le spese professionali per la stesura del presente contratto e l'imposta di registro verrà pagata nella misura stabilita dalle vigenti leggi ovvero al 50% tra il locatore ed il conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore.

14) Le spese di allacciamento, fornitura di energia elettrica, gas metano, telefono, acqua, compreso il costo dell'acqua perduta per eventuali difetti dell'impianto, tasse comunali per smaltimento rifiuti, passo carrabile, tasse di affissione o tasse sull'insegne sono a totale carico del conduttore.

15) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto di terzi anche a seguito di furto, nonché per interruzione incolpevole dei servizi.

16) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni altra ragione di danno, anche nell'ipotesi del 2° comma. dell'art.1578 C.C..

17) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, il

conduttore dovrà lasciare visitare il locale agli aspiranti durante il normale orario di lavoro, pena il risarcimento dei danni.

18) E' riservata al locatore la facoltà di visitare o far visitare da persone di sua fiducia durante il corso della locazione i locali affittati al di fuori dell'orario di lavoro e previo preavviso di almeno 24 ore e di eseguirvi, sia all'interno che all'esterno, innovazioni, riparazioni, impianti e lavori in genere, senza obbligo di compenso anche se le opere durassero oltre i venti giorni e non avessero carattere di urgenza, rinunciando con ciò il conduttore al disposto degli artt. 1583 e 1584 del C.C..

19) E' fatto inoltre divieto al conduttore di occupare con materiali od oggetti vari, anche solo temporaneamente, le parti in uso comune, così come è fatto divieto al conduttore di compiere atti che possono recare disturbo o danno alla proprietà, agli altri inquilini o a terzi.

20) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni di legge e gli usi locali non incompatibili con la legge predetta.

21) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sì che, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, a danno e a spese di lui, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.

22) Viene costituito dal conduttore un deposito cauzionale, infruttifero di interessi di Euro 4.000,00 (quattromila/00), in garanzia dei danni da pagarsi in due rate. La prima rata di Euro 2.000,00 entro 30 giorni dalla firma del presente contratto, la seconda rata di Euro 2.000,00 entro 60 giorni dalla data del contratto. Tale somma sarà restituita entro 30 giorni dalla regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. Il conduttore si impegna a rilasciare, altresì, fideiussione bancaria di primario

Istituto Bancario per l'importo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) che dovrà essere stipulata entro il 30 settembre 2018 e valida per tutta la durata del contratto, di cui copia, entro la stessa data, dovrà essere consegnata al locatore. La mancata stipula e/o consegna della fideiussione finanziaria entro la data del 30 settembre 2018, così come il mancato versamento, anche parziale, del deposito cauzionale entro i termini sopra stabiliti, comporta la risoluzione ipso jure del presente contratto con obbligo del conduttore di restituire immediatamente i locali al locatore con ulteriore addebito di spese e risarcimento del danno.

23) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

24) La formalità della registrazione viene richiesta dalle parti intervenute.

25) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese le notifiche degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore, come sopra individuato, dichiara di essere domiciliato nei locali dell'immobile concesso in locazione siti in Massarosa via Cannipaletti n. 2 e, ove dallo stesso non più occupati o detenuti, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

26) Il locatore opta per l'applicazione dell'IVA sul canone di locazione ai sensi dell'articolo 10 n. 8 del DPR 633/72, Decreto Legge 223/06 convertito in Legge 248/06.

27) Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione della Camera di Commercio I.:A.A.di Pistoia, organismo iscritto al n. 528 del Registro degli Organismi deputati alla gestione della mediazione ex D.M. 180/2010 istituito presso il Ministero

della Giustizia. Al procedimento si applicheranno il regolamento di mediazione e le tariffe adottati dall'Istituto di Mediazione della Camera di Commercio di Pistoia, di cui le parti sono edotte. Il procedimento sarà attivato dalla parte più diligente, mediante una richiesta alla Camera di Commercio di Pistoia secondo le modalità previste dal Regolamento

Il Locatore

Il Conduttore

A norma degli articoli 1341 e 1342 C.C. le parti, previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle del presente contratto di cui ai punti 1 (descrizione) - 2 (durata) - 3 (recesso anticipato) - 4 (canone) - 5 (adeguamento ISTAT) - 6 (risoluzione ipso jure) - 7 (messa in mora) - 8 (uso) - 11 (manutenzioni) - 16 (inabilità o inidoneità dei locali) - 21 (risoluzione del contratto) - 22 (deposito cauzionale, fideiussione e risoluzione ipso jure) - 24 (registrazione contratto) - 25 (elezione domicilio) - 26 (opzione IVA) - 27 (procedimento di mediazione), dichiarano espressamente di approvarle.

Il Locatore

Il Conduttore

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPPT UT PESCIA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1190 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZV18T001190000JJ

STIPULATO IL 21/05/2018 E REGISTRATO IL 30/05/2018

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,

DURATA DAL 01/07/2018 AL 30/06/2024

(N.PAG. 8 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO (ANNUALITA' 1)	EURO	14.400
(ANNUALITA' 2)	EURO	21.600
(ANNUALITA' 3)	EURO	24.000
(ANNUALITA' 4)	EURO	24.000
(ANNUALITA' 5)	EURO	24.000
(ANNUALITA' 6)	EURO	24.000

CASI PARTICOLARI: 1- CANONE DIVERSO UNA O PIU' ANNUALITA'

SCADENZE

01/07/2019	21.600,00
01/07/2020	24.000,00
01/07/2021	24.000,00
01/07/2022	24.000,00
01/07/2023	24.000,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	A
002	B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: F035	SEZ.URB:	FOGLIO: 43	PARTIC: 1265	SUB: 4
T/U: U I/P: I				

- SEGUE -

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
 PRESSO L'AZIENDA CAB/SPOTELLO DELLE SEGUENTI SOMME
 RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	144,00
IMPOSTA DI BOLLO	64,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	6,40

TOTALE	214,40

A/L	SCADENZA	PROG	STAMPATO	SPEDITO	NOTIFICATO	CODICE FISCALE	NOTE
	01/07/2019	001	28/04/2021				
	-----	002	28/04/2021				ANNULLATO
	-----	003	10/06/2022				ANNULLATO
	-----	004	10/06/2022		22/06/2022		
	01/07/2020	005	10/06/2022				
	-----	006	10/06/2022		22/06/2022		