



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

L'anno duemilaquattordici, il giorno trentuno del mese di marzo, 31 marzo 2014, in

Rivanazzano Terme, tra i signori:

LOCATORI

CONDUTTORE

si conviene e stipula quanto segue:

1) i signori _____ concedono in locazione, ad
uso diverso da quello di abitazione, al signor _____), che
accetta:

a) unità immobiliare con destinazione commerciale sita in Rivanazzano Terme (PV)

al piano terra nello stabile di piazza Cornaggia n. 7, costituita da:

locale commerciale, superfici accessorie e locale di cantina al piano interrato, il tutto
descritto al catasto fabbricati come segue:

foglio 15 mappale 801 subalterno 8;

b) autorimessa posta al piano terra del cortile interno dello stesso stabile descritto al

catasto fabbricati come segue:

foglio 15 mappale 801 subalterno 11.

Le porzioni immobiliari in contratto oltre che da piazza Cornaggia e dalla via privata laterale ovest, hanno accesso al retrostante cortile condominiale di uso comune.

2) L'immobile principale viene concesso in locazione ad esclusivo uso di "commercio al dettaglio generi alimentari", attività che di fatto comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

3) La locazione avrà la durata di anni sei più sei a far capo dal **01 aprile 2014** e quindi fino al **31 marzo 2026**. Il contratto si rinnoverà di sei anni in sei anni se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta, con lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza, salva la possibilità di recesso riconosciuta al conduttore nei termini e modalità previste dall'art. 27 L. 392/78.

4) Il canone di locazione che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore in rate mensili anticipate scadenti il giorno 05 di ogni mese, viene stabilito come di seguito indicato: **€ 1.500,00 (millecinquecento) mensili**.

5) In ottemperanza all'art.9, comma 6 del DGR VIII/8745, il conduttore, per il suddetto immobile oggetto di locazione, **dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva di copia della dichiarazione di esclusione dall'obbligo di dotazione e allegazione agli atti dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatta dal certificatore iscritta al C.EN.ED al n. 3549, essendo, ad oggi, privo di impianto termico.**

6) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro i termini di scadenza, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore. Ove il conduttore non si avvale della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato

pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 5% a quello legale.

7) Il conduttore si obbliga a sopportare le spese relative all'ordinaria manutenzione dei locali e degli impianti in esso esistenti.

8) Il conduttore è autorizzato ad effettuare tutti i lavori necessari alla messa a norma ai fini dell'attivazione del punto vendita, a proprie cure e spese e con esclusione di qualsiasi tipo di rimborso a fine locazione.

9) E' fatto espresso divieto al conduttore di sub-locare e comodare, in tutto o in parte la cosa locata e di cedere ad altri il suo contratto, se non nei casi previsti dalla legge.

10) Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati in buono stato, ai fini dell'uso locativo, ed esenti da vizi che ne diminuiscono l'idoneità all'uso convenuto.

11) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13) Premesso quanto autorizzato al punto 8), il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, trasformazione o addizione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti, agli impianti tutti ed alla loro destinazione, senza il preventivo consenso del locatore.

14) Il locatore ha la facoltà di ritenere, senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il conduttore, che espressamente sin d'ora rinuncia ad ogni richiesta di rimborso e/o indennizzo, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal conduttore, anche con la tolleranza del locatore.

15) Ove necessari, per intervenute disposizioni di legge in relazione al tipo di attività

esercitata nei locali condotti in locazione, i lavori di adeguamento di impianti e locali richiesti da sopravvenute normative, saranno eseguiti a spese e cura del conduttore.

Nessun onere potrà essere imputato al locatore.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affidati, anche nel caso in cui, in seguito, non vi sia di fatto più domiciliato.

17) Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà, fatto salvo le facoltà di cui al precedente punto 14), concesse al locatore.

18) Ove, per qualsiasi ragione relativa al presente accordo o allo stesso comunque connessa o dipendente, dovesse insorgere una lite giudiziaria, le parti convengono come Foro competente esclusivamente quello di Voghera.

19) Le spese di registrazione del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni sono poste a carico dei contraenti in parti uguali.

i locatori

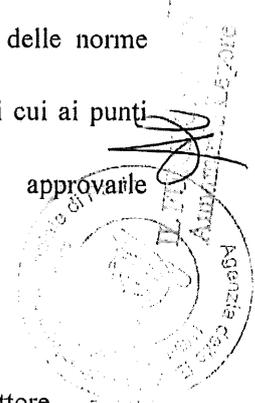
il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. Il conduttore, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai patti di cui ai punti 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 dichiara di approvarle specificatamente, rimossa fin d'ora ogni eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto in Rivanazzano Terme, 31/03/2014

i locatori

il conduttore



17 APR. 2014
36000 Traconto censuale #
425
3T

SCRITTURA PRIVATA PER RIDUZIONE DEL CANONE IN PRECEDENTE

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

LOCATORI:

CONDUTTORE:

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSA

in data 31 marzo 2014 è stato stipulato il contratto di locazione ad uso commerciale ,
per la durata di anni sei piu' sei con decorrenza il 01/04/2014 sino al 31/03/2026
regolarmente registrato presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Voghera
al numero 425 serie 3T in data 17 aprile 2014 riportante il canone annuo pattuito
di € 18,000,00 (diciottomila) pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00) mensili, per
l'immobile sito in piazza Cornaggia n. 7 censito al N.C.E.U. del comune di
Rivanazzano Terme (PV) come segue:

foglio 15 mappale 801 subalterno 8 cat C/1 classe 2 rendita catastale € 2.492,21

foglio 15 mappale 801 subalterno 11 cat. C/6 classe 2 rendita catastale € 85,53 .

CON LA PRESENTE SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Le parti di comune accordo, in riferimento a quanto in premessa, riducono il precedente canone annuo da € 18.000,00 (diciottomila/00) a € **12.000,00** (dodicimila/00) pari a € **1.000,00 mensili** a decorrere dal 01 aprile 2019 per tutta la durata contrattuale in essere.

Restano invariate tutte le altre condizioni contrattuali.

Letto, confermato e sottoscritto in Rivanazzano Terme, 01/04/2019

i locatori

il conduttore



Agenzia delle Entrate
Ufficio Territoriale di Rivanazzano Terme
Pergameno in data 01/04/2019 n. **338**
Serie **3** (ESENTE)
di cui € per trascrizione ipotecaria

MIRELA MARCHESI
Mirela Marchesi