

## **Contratto di locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA**

In data 12/06/2014

Tra

seguito denominata per brevità "locatrice" o "proprietaria",

E

predetta associazione di seguito denominata anche "parte conduttrice",

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

1.1) La Società \_\_\_\_\_ concede in locazione alla associazione \_\_\_\_\_, che accetta. l'unità immobiliare posta in Siena (SI), Via Paolo Frajese n 21, con destinazione commerciale, ubicata al piano terra e composta da unico vano oltre bagno non ammobiliata, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio n 65, particella n 646, subalterno n. 466, categoria C/1, classe 9, rendita catastale € 10.328,52. La parte locatrice dichiara che l'unità immobiliare è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, antinfortunistiche e che l'impianto idraulico ed elettrico risultano a norma, mentre il locale risulta privo di impianto di riscaldamento. Viene presa visione della certificazione energetica concernente l'immobile e di cui la parte conduttrice si dichiara pienamente edotta.

1.2) L'oggetto del presente contratto è bene individuato con tratteggio in colore giallo nella planimetria allegata al presente con lettera A), che firmata dai componenti \_\_\_\_\_, ne diventa parte integrante e sostanziale.

1.3) L'uso dei locali affittati deve essere compatibile con il decoro dell'intero complesso immobiliare e gli altri locali che fanno parte ed il conduttore dovrà rispettare le regole condominiali e di buon vicinato.

2) La parte conduttrice dichiara che utilizzerà l'immobile oggetto della locazione esclusivamente per propria attività di vendita di prodotti \_\_\_\_\_. La parte conduttrice dichiara altresì che la propria attività comporta contatti diretti con il pubblico. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà comunque essere preventivamente ed espressamente autorizzata per iscritto dalla parte locatrice.

3) Fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/1978 se ed in quanto vigenti, è fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto o in parte o concedere in via gratuita la cosa locata, fatta eccezione per le aziende associate e quindi facenti parte dell'associazione intestataria del contratto stesso, o di



cedere ad altri il contratto senza l'assenso scritto della parte locatrice, sempre revocabile in caso di inconvenienti o abusi che possano considerarsi come violazione di contratto o di regolamenti. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4) Le parti concordano che non dovranno intendersi instaurati rapporti di sublocazione del presente contratto quelli instaurandi da parte conduttrice con aziende terze per la promozione e commercializzazione di prodotti a mezzo di espositori presso lo showroom che pertanto parte locatrice nulla osta.

5) La locazione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal 12/06/2014 e termine al 11/06/2020 In caso di mancata disdetta da inviarsi a cura di parte locatrice a mezzo di raccomandata a.r., almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si intenderà rinnovata di ulteriori anni sei e così per tutte le successive scadenze.

6) La parte conduttrice ai sensi dell'art. 27, 9° comma della L. 392/78 potrà recedere per gravi motivi dal contratto con termine di preavviso di mesi 4 da comunicarsi a mezzo racc A/R oppure a mezzo PEC all'indirizzo  
Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice o a persona da essa incaricata. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza, la parte conduttrice — oltre a quanto previsto al punto 21 del presente contratto — dovrà pagare alla parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad un ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari a un sessantesimo del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

7) Il corrispettivo della locazione viene stabilito nella somma annua di € 33.000,00 (trentatremila/00 ) da pagarsi in 12 rate mensili di € 2.750,00 esente iva. Il pagamento del canone di locazione verrà corrisposto il giorno 15 di ogni mese tramite emissione da parte della locatrice di ricevuta bancaria o RID , di cui fin dalla firma del presente contratto , parte conduttrice ne autorizza l'emissione. Nel caso in cui il 15° giorno del mese sia festivo , la scadenza di cui sopra viene fissata nel primo giorno utile successivo lavorativo. Eventuali diverse forme di pagamento dovranno essere tassativamente concordate tra le parti per scritto.

8) Il canone sarà annualmente aggiornato, a decorrere dall'inizio del secondo anno di durata contrattuale, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatesi nei 12 mesi precedenti nella misura massima prevista per legge.

9) Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, anche per la voltura a suo nome, tutte le spese di gestione, ivi compreso telefono, acqua, luce, gas, corrente industriale, nettezza urbana, nonché tutte le spese condominiali ordinarie. Sulle somme non corrisposte alle scadenze decorreranno interessi moratori nella misura indicata al punto 21 del presente contratto. Una inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. per fatto, colpa e in danno di lei, con le conseguenze previste al successivo articolo 21.

10) La parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.



11) Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempimento grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del presente contratto.

12) Viene convenuto tra le parti che la Società conduttrice provvederà ad eseguire, a sua esclusiva cura e spese, sull'immobile locato, nel rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, le migliorie, innovazioni e addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito dell'immobile salvo il preventivo e necessario consenso scritto della parte locatrice. La parte locatrice autorizza la parte conduttrice ad installare a propria cura e spese cartongessi, insegne, cartelli, targhe, apertura di finestre a vasistas, installazione di impianto di condizionamento caldo-freddo e tutto quanto necessario inerenti la propria attività nei limiti, nel rispetto e nei modi previsti dal regolamento comunale e condominiale. Resta altresì espressamente convenuto che nessuna somma potrà mai essere richiesta alla parte locatrice in relazione alle dette opere (sia per oneri di qualunque natura che per spese di progettazione e realizzazione, ecc.), la quale peraltro viene esonerata da ogni responsabilità o conseguenze per difetto, diniego e revoca di concessioni, di autorizzazioni amministrative, anche in dipendenza della cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

13) Tutte le migliorie, addizioni e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore dei detti miglioramenti o addizioni potrà compensare l'obbligo di provvedere al pagamento del canone di locazione né eventuali deterioramenti della cosa locata. La parte locatrice comunque si riserva la facoltà di richiedere la remissione in pristino di tutte o parte delle modifiche apportate. Le conseguenti opere di ripristino dovranno essere eseguite prima della riconsegna dell'immobile ad esclusiva cura e spese della parte conduttrice pena il rimborso delle spese necessarie per il ripristino e salvo il diritto al risarcimento dei danni.

14) La parte conduttrice si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie. Sono altresì ad esclusivo carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze.

15) A garanzia delle obbligazioni nascenti dal presente contratto, il conduttore effettuerà binifico bancario entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto per la somma complessiva di € 5500,00 pari a due mensilità di canone al Locatore che rilascia idonea ricevuta. L'importo è determinato come al precedente art. 7, a titolo di garanzia della loro puntuale corresponsione. Il conduttore autorizza irrevocabilmente fin da ora il locatore ad utilizzare la predetta somma, in caso di omesso o ritardato pagamento di due mensilità di canone, a partire dal ventunesimo giorno del mese di scadenza della seconda mensilità omessa. Decorso la predetta data, ove dovesse procedere al pagamento, anche parziale, di una delle mensilità, diretto o non alla ricostituzione della somma a garanzia, il versamento non verrà considerato interruttivo della procedura di utilizzo dell'importo dato in malleveria; procedura che potrà essere sospesa solo ed esclusivamente a fronte del totale adempimento delle obbligazioni a quel momento effettivamente dovute dal conduttore.

Ove, per le ragioni e secondo le modalità di cui al punto precedente dovesse utilizzare, facendo propria, la somma imputata a titolo di garanzia, quest'ultima, per l'importo di euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00), dovrà essere obbligatoriamente **ricostituita da** a pena di risoluzione automatica del contratto ex art. 1456 c.c., con le stesse modalità di cui sopra, entro e non oltre il termine perentorio di **giorni 20 (venti)**, decorrenti dalla comunicazione dell'avvenuto utilizzo ad opera del locatore. Avviso, quest'ultimo, che f



C. dovrà effettuare a mezzo mail certificata o lettera raccomandata a/r, da inviare presso l'indirizzo PEC o la sede legale del conduttore.

16) Le parti conduttrice, ove non ne sia in possesso, dovrà stipulare con primaria Compagnia di assicurazione polizza assicurativa da esibire entro e non oltre 30 giorni della sottoscrizione del presente contratto con eventi assicurati "ricorso a terzi da incendio diretto " per la copertura di € 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00) e per scoppio incendio, eventi atmosferici, acqua condotta per danneggiamento del fabbricato derivante dalla attività del conduttore per la copertura di € 300.000,00 (Euro trecentomila/00).

17) La parte conduttrice dichiara di aver esaminato l'immobile concesso in locazione e di averlo trovato in buono stato locativo, adatto all'uso convenuto ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deperimento d'uso. La parte conduttrice esonera la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatte od omissioni di altri inquilini dello stabile e di terzi.

18) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale impegnandosi a rispettare e ad assolvere tutte le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, in qualunque momento fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare o far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso.

19) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni,

20) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

21) Nel caso che il presente contratto si dovesse risolvere per colpa e fatto della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potesse avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta in ogni caso salvo il diritto della parte locatrice a tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori concordemente determinato in misura pari all' Euribor ad un mese maggiorato di tre punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla Legge n.108/1996.

22) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

23) A tutti gli effetti del presente contratto, e anche per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell' immobile a lei locato e, per il caso che essa in seguito più non lo detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Siena. Si riconosce la validità di dette comunicazioni anche a mezzo fax, o posta elettronica certificata, sempreché indirizzate come segue: se al



Locatore

; se al Conduttore

24) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo è convenuto e concordato nel Foro di Siena,

25) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto si che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

26) Qualunque modifica al presente contratto potrà avvenire e potrà essere provata solo per atto scritto.

27) Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana nonché al Regolamento condominiale di cui parte conduttrice dichiara di avere preso conoscenza.

28) Ai sensi di quante disposto dall'art. 10 L. 675/1996 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata 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' art. 13 della legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice fornisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nel limite nel quale il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

29) Le spese del presente atto, sua registrazione e successive eventuali rinnovazioni, saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna, a parte le quietanze che sono a carico della parte conduttrice.

Letto, approvato e sottoscritto.

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, i seguenti articoli del presente contratto composto di numero cinque pagine :

1 (individuazione locali), 2 ( destinazione); 3 (clausola risolutiva espressa peri casi di sublocazione e cessione del contratto); 6, 7 (determinazione del canone di locazione, 8 (istat) 9 (Spese di gestione) ; 10, 11 (clausola risolutiva espressa per mancato o ritardato pagamento); 12 ( frazionamento, autorizzazioni), 13 (migliorie e addizioni); 14 (obblighi di riparazione, manutenzione e conservazione); 15 ( presentazione garanzia , obbligo integrazione e risoluzione in caso di perdita di validità e/o efficacia); 16 ( polizza assicurativa incendio e danneggiamento fabbricato); 17 (obblighi di esonero della responsabilità della parte locatrice); 18, ( custodia); 19 (diritto di accesso e ispezione dei locali); 21(penali e interessi di mora); 22 (imputazione



dei pagamenti); 23 (elezione di domicilio); 24 (foro competente Siena); 25 (carattere essenziale di tutte le clausole contrattuali); 26 (modifiche contrattuali); 27 (rinvio vigenti normative); 28 (privacy e trattamento dati); 29 (spese contrattuali).

Letto, approvato e sottoscritto

