

30  
18-E

E

1.911 V.C.L.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO  
DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL' IVA**

tra:

la società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
qui rappresentata dall'Amministratore \_\_\_\_\_

di seguito denominata parte locatrice

e:

la società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
qui rappresentata dall'Amministratore \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_

di seguito denominata parte conduttrice

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Credera Rubbiano (CR), Via dei Cascinotti, censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, subalterno 501, particella 348, categoria catastale C/2, rendita euro 697,22, che viene consegnato in buone condizioni di manutenzione e conservazione e nello stato di fatto in cui si trova, noti e graditi al conduttore.

l'unità locata è dotata di certificato di agibilità ed è idonea all'uso convenuto.

Il conduttore adibirà l'immobile allo svolgimento della propria attività industriale, artigianale e/o commerciale.

Le parti concordano che la presente locazione sarà regolata dai seguenti accordi liberamente pattuiti tra le parti medesime:

1. Il contratto avrà durata dal 15/10/2015 al 14/10/2021.

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 9.000,00 annuali, oltre ad Iva, e sarà corrisposto dal conduttore con bonifico su C/C bancario salva diversa comunicazione del medesimo, in 12 rate mensili anticipate di Euro 750,00, oltre ad IVA, da pagare entro il 10 del mese di competenza.

Il pagamento del canone e delle eventuali spese accessorie non potrà essere sospeso o ritardato per qualsiasi ragione, titolo o controversia nè il conduttore potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento del canone dovuto e delle spese accessorie convenendo le parti che dette eventuali domande dovranno essere oggetto di separato giudizio.



2. Il locatore intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art. 10, n.8, DPR n. 633/72, così come modificato dal DL n. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006.
3. Alla scadenza il contratto, in assenza di disdetta, da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro 1 mese dalla scadenza, si rinnoverà per eguale periodo. A norma di quanto disposto dal settimo comma dell'art. 27 della L. 392/78, è concesso al conduttore in qualsiasi momento il recesso anticipato: le parti concordano di ridurre il preavviso in almeno 3 mesi, da comunicarsi al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
4. Il canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 a partire dall'inizio del secondo anno in base al 75% della variazione ISTAT e così di anno in anno; sarà inoltre soggetto, in caso di opere e lavori di manutenzione straordinaria sostenuti dal locatore, se ed in quanto non rientranti nel novero di quelle di cui ai successivi artt. 6 e 7 ad aumento pari alla somma risultante dall'applicazione dell'interesse legale vigente all'esborso sostenuto dal locatore.
5. Il mancato o ritardato pagamento dei canoni e degli eventuali oneri accessori produrrà la risoluzione di diritto del contratto a norma degli articoli 1455 e 1456 C.C..
6. E' fatto divieto al conduttore di subaffittare in tutto o in parte gli immobili oggetto di questo contratto.
7. Sono a carico del conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria concernenti gli immobili locati, comprese quelle concernenti le parti comuni o condominiali. Sono altresì a carico del conduttore gli oneri accessori e condominiali, nessuno escluso, e tutti gli esborsi concernenti l'erogazione e la prestazione dei servizi condominiali, energia elettrica e l'eventuale consumo di acqua, nonché tutte le opere necessarie e/o occorrente per adibire o mantenere gli immobili stessi idonei all'uso cui il conduttore lo ha destinato, opere che il conduttore si obbliga ad eseguire a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme civilistiche, amministrative e urbanistiche in vigore, fatta salva l'applicazione dell'art. 1592 del C.C.. Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore e dei terzi dei danni causati da sua negligenza come, ad esempio non esaustivo, spargimento di acqua, fughe di gas, cortocircuito elettrico, ecc. oltre che ogni uso, abuso e trascuratezza nella conduzione delle cose locatate. Il conduttore manleva il locatore o chi per esso da ogni responsabilità, danno, azione, cagione che potessero direttamente o indirettamente scaturire dall'esercizio dell'attività che verrà svolta nei locali locati e con il presente contratto di locazione si impegna fin d'ora ad accollarsi ogni e qualsiasi danno eventuale ed imprevedibile verso persone e cose ivi compresi i beni locati.
8. Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, effettuare addizioni o migliorie salvo la facoltà da parte di quest'ultimo di chiedere, al momento di concessione del consenso stesso,

la rimessa in pristino degli immobili a cure e spese del conduttore nel momento di avvenuta cessazione della locazione.

Saranno comunque a carico del conduttore, salvo diverso patto scritto, tutte le opere e gli adempimenti che dovessero rendersi necessari per adeguare gli immobili alle normative igienico sanitarie, amministrative, anti infortunistiche e di sicurezza proprie dell'attività svolta dal conduttore e non suscettibili quindi di utilizzo in ulteriori settori. In caso contrario tali oneri sono da considerarsi a carico del locatore. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per eventuali limitazioni o sospensioni dell'attività anche se dipendenti dalla necessità di eseguire riparazioni, modifiche o miglioramenti agli immobili, agli edifici o a parte degli stessi, dalle caratteristiche degli immobili locati, da diniego o revoca di autorizzazioni o licenze amministrative. di pubblica sicurezza se non riconducibili ad inerzia, dolo o colpa del locatore.

09. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione in conformità e nei limiti della Legge sulla Privacy.

10. In nessun momento la proprietà di quanto locato è previsto possa trasferirsi, con o senza corrispettivo, al locatario (art.121, lett. f, D.L.gs. n. 385/1993).

11. Nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, dovrà riconoscere il diritto di prelazione al conduttore secondo le modalità e per gli effetti dell'art. 38 L. 392/1978.

12. Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, si fa rinvio alle norme previste dalla L.392/78 e successive modifiche oltre che al Codice Civile.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile se ed in quanto applicabili, dichiaro di approvare specificamente gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13.

Letto, approvato e sottoscritto.

CREMA, 15/10/2015

La parte locatrice

La parte conduttrice

1.

-

