

L

30
18-L

doc Q/18

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

TRA:

la societa' con sede in CREMA (CR), VIA
qui rappresentata dall'Amministratore
Unico di seguito denominata parte
locatrice

E:

la societa' con sede in IZANO (CR), VIA LEOPARDI 55,
codice fiscale qui rappresentata da , C.F.
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 proprieta' sito in CREMA (CR), VIA EVEREST n. 12/14 con estremi catastali identificati da foglio 12, subalterno 501, particella numeratore 554, CREMA (CR), VIA EVEREST n. 16/18 con estremi catastali identificati da foglio 12, subalterno 501, particella numeratore 553, CREMA (CR), VIA EVEREST n. 20/22 con estremi catastali identificati da foglio 12 subalterno 501, particella numeratore 552, come risultano da schede catastali, e che vengono consegnati in buone condizioni di manutenzione e conservazione e nello stato di fatto in cui si trovano, noti e graditi al conduttore. Le unita' locate sono dotate di certificato di agibilita' e sono idonee all'uso convenuto. Il locatore dichiara altresì di avere già consegnato al conduttore copia conforme del certificato energetico. Il conduttore adibira' gli immobili allo svolgimento delle proprie attivita

pag. 1 di 6

industriali artigianali e/o commerciali Le parti concordano che la presente locazione sara' regolata dai seguenti accordi liberamente pattuiti tra le parti medesime:

1.

Il contratto avra' durata dal 01/03/2013 al 28/02/2019

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 63748,50 annuali

per la prima annualita'

Il canone di locazione, pari ad Euro 63 748,50 oltre ad IVA per la prima annualita sara' corrisposto dal conduttore con bonifico su C/C bancario salva diversa comunicazione del medesimo in 12 rate mensili di Euro 5.312,38 oltre ad IVA da pagare entro il 10 del mese di competenza.

A partire dalla seconda annualita', il canone sara' pari ad Euro 74.614,00 oltre ad IVA e sara' corrisposto dal conduttore con bonifico su C/C bancario salva diversa comunicazione del medesimo in 12 rate mensili di Euro 6.217,83 oltre ad IVA da pagare entro il 10 del mese di competenza.

Il pagamento del canone e delle eventuali spese accessorie non potra' essere sospeso o ritardato per qualsiasi ragione, titolo o controversia ne' il conduttore potra' 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, cosi' 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 12 mesi dalla scadenza, si rinnovera'

per eguale periodo

A norma di quanto disposto dal settimo comma dell'art 27 della L. 392/78, e' 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 sara' soggetto ad aggiornamento annuale ai sensi dell'art.32 della L. 392/1978 a partire dall'inizio del terzo anno in base al 75% della variazione ISTAT e cosi' di anno in anno; sara' 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 produrra' la risoluzione di diritto del contratto a norma degli articoli 1455 e 1456 C.C..

6. A garanzia del corretto e totale pagamento dei canoni di locazione scaduti, delle spese per consumi e, comunque, delle spese per eventuali riparazioni a proprio carico, il conduttore ha versato al locatore, contestualmente alla stipula del precedente contratto registrato Crema al n. 1332 in data 24.03.2010, la somma di Euro 6.000,00, non imputabile in conto canoni, a titolo di deposito cauzionale. Detto deposito cauzionale, considerato valido e versato anche per il presente contratto, maggiorato di interessi legali, sara' restituito entro trenta giorni dalla restituzione degli immobili, previa verifica delle condizioni degli immobili locati e restituito nonche' di eventuali somme ancora dovute a parte locatrice. Qualora il pagamento della somma di cui sopra, corrisposto a mezzo assegno bancario,

non avverrà in quanto l'Istituto di Credito non provvederà al pagamento, le parti concordano sin d'ora che il contratto deve intendersi risolto, ragion per cui il locatore non provvederà alla consegna delle unità immobiliari locate.

In detta ipotesi ogni spesa conseguente alla risoluzione sarà interamente supportata dal conduttore.

7. È fatto divieto al conduttore di subaffittare in tutto o in parte gli immobili oggetto di questo contratto.

8. 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 locate. 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

- 9 Il conduttore non puo' senza il consenso scritto del locatore, effettuare addizioni o migliorie salvo la facolta' da parte di quest'ultimo di chiedere, al momento di concessione del consenso stesso, la rimossa 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'attivita' 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 responsabilita' per eventuali limitazioni o sospensioni dell'attivita' anche se dipendenti dalla necessita' 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.
10. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione in conformita' e nei limiti della Legge sulla Privacy.
11. In nessun momento la proprieta' di quanto locato e' previsto possa trasferirsi, con o senza corrispettivo, al locatario (art.121, lett.f, D.L.gs. n. 385/1993).
12. Nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso uno o piu' degli immobili locati, dovra' riconoscere il diritto di prelazione al conduttore secondo le modalita' e per gli effetti dell'art. 38 L. 392/1978.
13. 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, 01/03/2013

La parte locatrice

La parte conduttrice

