

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata tra:

- con sede in Recanati (MC) , n. iscrizione al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Macerata e Codice Fiscale nella persona del Sig. domiciliato ai fini del presente atto presso la sede legale, nella sua qualità di Amministratore unico e quindi in valida rappresentanza della società stessa, più brevemente in, seguito, denominata proprietaria o locatore o locatrice, da una parte;
- con sede legale in Camerano (AN), Via , numero d'iscrizione nel registro delle Imprese di Ancona e codice fiscale. , in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante signor nato a Roma il residente a autorizzato a questo atto con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/03/2015, d'ora innanzi indicata come, "COAL" o "conduttore", dall'altra;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

(IDENTIFICAZIONE DELLA COSA LOCATA)

- 1) La società come sopra rappresentata, cede in locazione alla società COAL., che accetta, il fabbricato sito in Osimo (AN) loc. 866 sito al N.C.E.U. Foglio 86 particella 691 sub 15 categoria D/8 rendita catastale Euro 8.472,00 e Foglio 86 particella 691 sub 16 categoria D/5 rendita catastale Euro 960,00 della superficie di circa mq. 1.500,00 con i proporzionali diritti sulle corti comuni (sub 1) e sul parcheggio, meglio evidenziato in colore verde nella planimetria allegata sub "A" che, sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente atto formandone parte integrante e sostanziale. Il locale è dotato di impianti funzionanti.

ALLEGATO
A.1

Il locale oggetto del presente contratto e' sito al piano terra con annesso spazio esterno (camminamenti, viabilita', parcheggi e spazi verdi) comune a tutti i condomini. Il "conduttore" prende atto e dichiara di essere a conoscenza che il locale oggetto della locazione è situato all'interno di un complesso commerciale, che per le caratteristiche non puo' essere definito Centro Commerciale e pertanto lo stesso e' a conoscenza che le attivita' ivi allocate non soggiacciono alle norme vigenti che regolamentano le attivita' all'interno dei "Centri Commerciali". Per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura, il "conduttore" conformera' i propri orari con quelli disciplinati dal Condominio ed in caso di necessita' divergenti rispetto alle previsioni del regolamento condominiale, provvedera' ad accordarsi in deroga, ove assentibile, con l'Amministratore di condominio, esonerando espressamente in merito il "locatore"

Il "locatore" dichiara e garantisce che la porzione oggetto della locazione è dotata degli standard di parcheggio previsti dalla vigente normativa.

(STATO DELLA COSA LOCATA)

- 2) Il "conduttore" dichiara di aver visionato personalmente il fabbricato, di esprimere il proprio gradimento e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ritenendolo idoneo all'attività che intende svolgere.

Il locale viene concesso al solo uso di attivita' commerciale al minuto di alimentari e non con divieto di diversa destinazione, dichiarando il "conduttore" che l'attivita' esercitata comportera' contatti diretti con il pubblico.

Il "conduttore" ha diritto di collocare, a sue spese, tutti i congegni di sicurezza che dovesse giudicare opportuni, oltre ad insegne di qualunque forma o tipo, impianti di aria condizionata o di climatizzazione, purché nel rispetto delle leggi, del regolamento di condominio e dei diritti di terzi. Tutte le migliorie, riparazioni ed

addizioni previste nel presente contratto, qualora non asportabili, e quelle che verranno eventualmente a determinarsi nel corso del rapporto di locazione, anch'esse se non asportabili, resteranno a favore del "locatore", senza compenso alcuno per il "conduttore" e senza oneri e gravami per il "locatore".

(RIPARAZIONI E ONERI ACCESSORI)

3) Le riparazioni tutte e le manutenzioni ordinarie sono a carico del "conduttore", come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi tutti ivi compresi (a titolo meramente esemplificativo l'impianto elettrico, quello di riscaldamento, ecc.).

Non provvedendovi il "conduttore", la "locatrice" avrà diritto di farle eseguire a spese del "conduttore" stesso.

Restano esclusi gli interventi di straordinaria manutenzione concernenti l'immobile che sono a carico della "locatrice".

Il "conduttore" o l'eventuale sub-affittuario provvederà a propria cura e spesa all'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa per la vendita al minuto di alimentari e non da parte delle Autorità Competenti.

I canoni di acqua e fogna, la tassa comunale di passo carrabile, la tassa per eventuali occupazioni di suolo pubblico, l'imposta di pubblicità e la tassa di bollo sulle quietanze saranno a carico del "conduttore", il quale si avvarrà di contatori autonomi per acqua, gas ed illuminazione le cui spese saranno a suo carico, come, del resto la tassa per lo smaltimento dei rifiuti urbani, nonché le spese condominiali, per la parte a lui imputabile ai sensi della legge e dell'eventuale regolamento condominiale.

(ASSICURAZIONI)

4) L'unità locata dovrà obbligatoriamente essere assicurata dal conduttore a sue spese presso primaria compagnia contro i rischi di danneggiamento e deperimento

anche a causa di incendio esplosione, scoppio acqua condotta eventi socio-politici atti vandalici, eventi atmosferici dolo e colpa grave , con rinuncia alla rivalsa nei confronti del locatore , del ricorso vicini e/o terzi. Il valore minimo da assicurare per il fabbricato sarà pari al costo di ricostruzione a nuovo vigente al momento della stipula del contratto e successivamente aggiornato con cadenza biennale, mentre gli altri rischi dovranno essere assicurati con massimali proporzionalmente congrui. Le condizioni di polizza devono contenere il vincolo a favore del proprietario dell'immobile e l'obbligo di non liquidare e pagare alcun indennizzo relativamente al fabbricato se non in confronto e con il consenso del proprietario stesso. Detta polizza potrà essere stipulata anche a cura di eventuale sub-affittuario (anche con la formula del fitto di ramo d'azienda) e, a semplice richiesta, dovrà essere consegnata in copia al locatore, che si riserva la facoltà di richiedere eventuali modifiche nel rispetto del contratto.

(SUB-LOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO)

- 5) Al "conduttore" è consentita, sin d'ora, la sub-locazione in tutto o in parte dell'immobile locato anche senza assenso scritto del proprietario, fermo restando che il conduttore stesso resta comunque il solo responsabile, per il rispetto di tutte le clausole del presente contratto nei confronti del locatore. Il "conduttore", inoltre, ha diritto di affidare la gestione del negozio a terzi, in qualsiasi forma (inclusa quella associativa di partecipazione, dell'affitto di azienda', della concessione in uso o in comodato della stessa), restando comunque sempre responsabile nei confronti del "locatore" per il pagamento dei canoni e per tutti gli altri obblighi assunti con il presente contratto di locazione

E' invece espressamente vietato il mutamento della destinazione dei locali ai fini non commerciali. A tal fine e a sua insindacabile discrezione, il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali in locazione.

(DURATA DELLA LOCAZIONE, RINNOVO E RECESSO)

6) La locazione ha la durata di anni 6 (sei) a cominciare dal 01.05.2015.

Il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata inviata almeno dodici mesi prima della scadenza, conformemente a quanto disposto dall'art. 28 Legge 392/1978.

La "locatrice" rinuncia espressamente alla facoltà di disdetta del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art. 29 della legge 392/78.

Alla scadenza del contratto il conduttore dovrà riconsegnare al locatore tutti i locali nello stesso stato in cui li ha ricevuti ed eventuali danni riscontrati alle opere costituenti il locale o accessori verranno valutati in contraddittorio con il conduttore o chi per esso e saranno quindi risarciti.

E' data facoltà al "conduttore", di recedere dal contratto, dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R. inviata almeno 6 (sei) mesi prima della data del recesso, solo per i motivi previsti dall'ultimo comma dell'art. 27 L. 392/78.

(CANONE e DEPOSITO CAUZIONALE)

7) Il canone di locazione mensile pattuito ed accettato dalle parti è stabilito in euro 6.250,00 (diconsi euro seimiladuecentocinquanta/00) oltre ad IVA come per legge.

A partire dal secondo anno di vigenza del presente contratto, il canone verterà aggiornato ogni anno, in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi del consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente ed accertata dall'ISTAT, così come previsto dalla legge n. 118 del

05/04/1985 che ha modificato la legge n. 392 del 27/07/1978, tuttavia avendo come base il mese e l'anno di inizio della locazione.

Il canone di locazione mensile dovrà essere pagato anticipatamente entro il quinto giorno di ogni mese attraverso bonifico bancario da accreditarsi su conto corrente bancario i cui estremi saranno forniti dal "locatore", previa presentazione di regolare fattura.

Contestualmente alla stipula del presente contratto il "conduttore" versa' al "locatore" la somma di euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00) quale deposito cauzionale produttivo di interessi al tasso legale, deposito che sara' restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unita' immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

(INDENNITA' DI AVVIAMENTO)

- 8) Le parti espressamente convengono che alla cessazione per qualunque causa del presente contratto, al conduttore non spetterà alcuna indennità di avviamento né di altra natura.

(CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA)

- 9) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio da parte del conduttore delle pretese ragioni. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; il mancato pagamento entro 20 giorni dalla scadenza convenuta di due rate di canone anche non consecutive facoltizzerà la parte locatrice ad avvalersi, ove lo ritenga, della risoluzione di diritto del contratto ed intimazione per iscritto della relativa volontà potestativa.

(CUSTODIA DELLA COSA LOCATA)

10) Il "conduttore" è costituito custode della cosa locata.

Egli esonera espressamente il "locatore" da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero pervenire a lui e/o ai suoi danti o aventi causa da fatto doloso o colposo di terzi, nonché da ogni altra causa nessuna esclusa.

Il "locatore" e' altresì esonerato da responsabilita' in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volonta'

(VISITE E RIPARAZIONI)

11) E' riservata al "locatore" la facoltà di visitare o di far visitare durante il corso della locazione, previo preavviso, i locali affittati ed 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. 1582, 1583, 1584 codice civile.

(REGIME FISCALE E SPESE DI REGISTRAZIONE)

12) Premesso che l'immobile ove sono ubicati i locali oggetto del presente contratto è fabbricato strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, il locatore . . . dichiara espressamente di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, primo comma n. 8) del D.P.R. 633/72, come modificato dal decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248.

Le spese di registrazione relative al presente contratto per tutta la sua durata sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

(PRELAZIONE E ACCONTO PREZZO)

13) Le parti convengono che, qualora le stesse addivengano ad un accordo per la compravendita dell'immobile nei primi tre anni di vigenza del presente contratto, i canoni di locazione pagati saranno dedotti per la quota eccedente la somma di Euro 5.000,00/mese (a titolo esemplificativo per il primo canone del presente contratto la quota di acconto è pari ad Euro 1.250,00), quale acconto prezzo, dal valore di compravendita condiviso. Trascorso tale periodo di tre anni il "locatore" potrà vendere l'immobile concedendo al "conduttore" la semplice prelazione a parità di condizioni prevista dalla legge.

(CERTIFICAZIONE ENERGETICA)

14) Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 03.12.10 dal Dott. Arch. David Raponi; il "conduttore" ne riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto .

(RINVIO ALLA LEGGE VIGENTE E FORO COMPETENTE)

15) Per quanto sopra non espressamente disposto le parti si riportano alle norme di legge in materia Per eventuali controversie il foro competente è quello di Ancona.

Camerano, 30/04/2015

Letto, approvato e sottoscritto.

La locatrice

Il rappresentante legale –

Il conduttore

Il rappresentante legale – Sig.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 (C.C.) si approvano espressamente le clausole N. 2 (stato della cosa locata e migliorie), N. 3 (riparazioni e oneri accessori), 4

(assicurazioni), 5 (sub-locazione), 6 (durata, rinnovo, recesso), N. 7 (canone e deposito cauzionale), 8 (indennità di avviamento), 9 (clausola risolutiva espressa), 10 (esonero responsabilità locatore), 11 (visite e riparazioni), 13 (prelazione e acconto prezzo), 14 (foro competente).

La locatrice

Il rappresentante legale – Sì

Il conduttore

Il rappresentante legale

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ancona

Scheda n.1

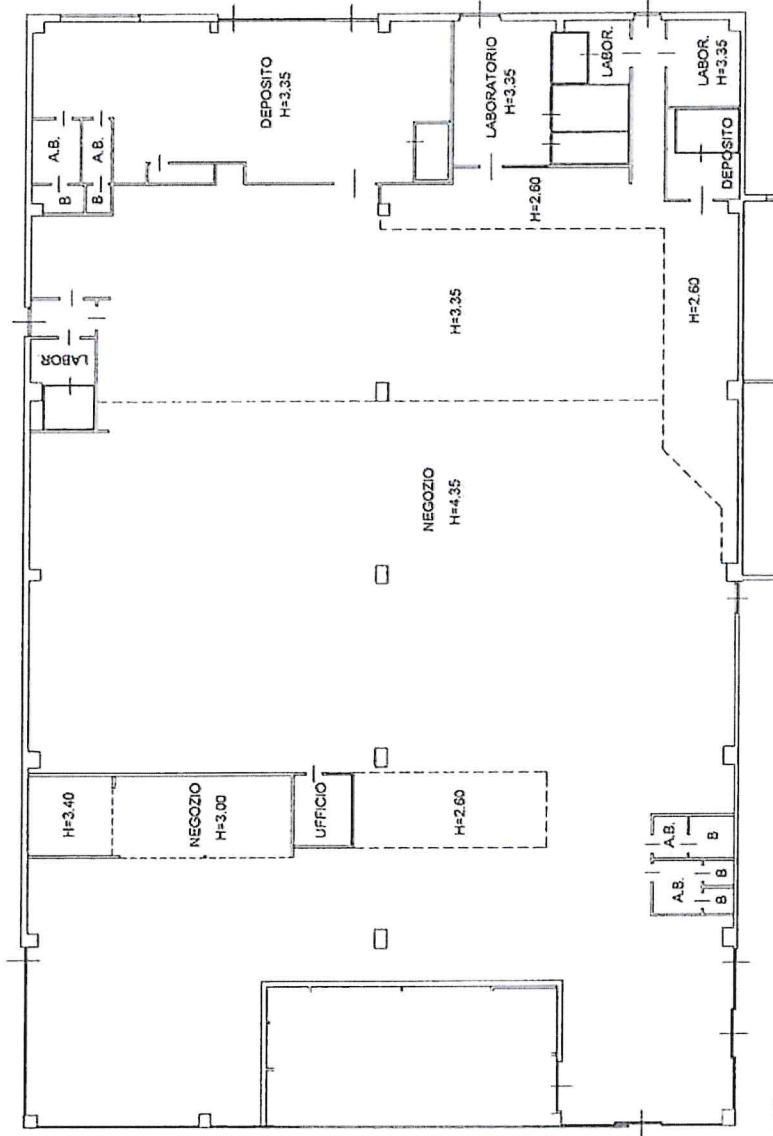
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di n.i.u. in Comune di Osimo
Via COLA
civ.

Identificativi Catastali:
Serione:
Foglio: 86
Particella: 591
Subalterno: 15

Compilata da:
Pizzotti Giancarlo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Ancona

N. 01071



PIANO TERRA