

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

Con la presente scrittura i \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ domiciliati in \_\_\_\_\_

concedono in locazione alla Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

con Socio Amministratore \_\_\_\_\_

Signor \_\_\_\_\_

Fiscale \_\_\_\_\_

- Conduttore: \_\_\_\_\_

che accetta l'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ (Sez. STR, Foglio \_\_\_\_\_

33, Mappale 423, Sub. 1) costituita da un locale indiviso e un servizio.

Si precisa che l'immobile non ha posto auto.

All'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile e consegna al conduttore l'Attestato di

Prestazione Energetica n. 54277 redatto da Ing. \_\_\_\_\_ in data 23/11/2015.

La locazione viene stipulata ai seguenti patti e condizioni:

1 - La locazione avrà la durata di 6 anni a far data dal 01/12/2020.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione.

Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

2 - Il canone della locazione è stabilito in € 3.600,00<sup>00</sup> (Tremilaseicento) annui. Il canone dovrà essere corrisposto in 12 eguali rate mensili scadenti il primo di ogni mese mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate

Oltre al canone di locazione si è stabilita una quota forfettaria mensile di € 20,00 quale

rimborso per spese amministrazione, da versare mensilmente e unitamente al canone di locazione.

3 - Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, le parti convengono che a partire dall'inizio del secondo anno il canone di locazione venga aggiornato annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

4 - Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori oltre i termini pattuiti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

5 - I locali si concedono per il solo uso di magazzino, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatti col pubblico, utenti, consumatori.

6 - Nel caso di importanti e improrogabili spese straordinarie necessarie per conservare all'immobile in se' e quale parte dell'intero complesso immobiliare la sua efficienza e destinazione il canone di locazione in atto a quella data sarà integrato con un aumento non superiore all'interesse legale annuo sul capitale impiegato dalla locatrice nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorre dal primo giorno del mese successivo alla richiesta della locatrice.

7 - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Il Conduttore dichiara inoltre di aver preso visione del Regolamento di Condominio e di riceverne copia.



Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Saranno a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, anche se derivanti da vetustà o caso fortuito, nonché tutte le spese di ordinaria manutenzione degli immobili e degli impianti. Non provvedendovi la conduttrice vi provvederà la locatrice richiedendo l'immediato rimborso della spesa.

8 - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi. La locatrice è altresì da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

9 - I locatari potranno in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

10 - Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e degli oneri accessori entro 20 giorni dalla scadenza, la mutata destinazione d'uso dell'immobile, la sublocazione anche se parziale dello stesso, l'inosservanza degli impegni tutti previsti dal presente, produrranno "ipso iure" la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa del conduttore. Ove i locatari, nel caso di ritardato pagamento, non si avvalgano della predetta clausola risolutiva, esso darà luogo alla corresponsione da parte della conduttrice alla locatrice di un interesse a un tasso annuo superiore di 3 punti percentuali a quello legale.

11 - Qualsiasi modifica alla presente pattuizione dovrà risultare da atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e alle consuetudini locali in materia. Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, il Foro competente è quello di Genova. Il conduttore elegge domicilio nell'immobile locatogli.

12 - Le spese del contratto, dell'imposta di registrazione iniziale, delle registrazioni annuali, delle quietanze, sono a carico del conduttore nelle misure fissate dalle leggi vigenti.

13 - A garanzia delle obbligazioni contrattuali la conduttrice versa il deposito cauzionale di € 900,00 pari a 3 mensilità del canone. Tale importo non potrà essere imputato in conto canoni e/o rimborso spese da parte della conduttrice e sarà restituito al termine della locazione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte, e alla riconsegna i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Genova, 09/11/2020

Il locatore

Il conduttore

A norma dell'art. 1341 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, sottoscrivono ed accettano espressamente le clausole indicate negli articoli 1-2-3-

4-6-7-8-10-11-13

Il locatore

Il conduttore

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPGE UT GENOVA 2

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 14105 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TLG20T014105000EE

STIPULATO IL 06/11/2020 E REGISTRATO IL 12/11/2020

PRESSO L'UFFICIO DI DPGE UT GENOVA 1

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:

RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/12/2020 AL 30/11/2026  
CORRISPETTIVO ANNUO

(N.PAG. 4 N.COPIE 2)  
EURO 3.600

SCADENZE

01/12/2021	3.600,00	F24	72,00	DEL 21/12/2021
01/12/2022	3.600,00	F24	72,00	DEL 20/12/2022
01/12/2023	3.600,00			
01/12/2024	3.600,00			
01/12/2025	3.600,00			

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	A
002	A
003	B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: D969Q SEZ.URB: STR FOGLIO: 33 PARTIC: 423 SUB: 1  
T/U: U I/P: I

- SEGUE -



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPGE UT GENOVA 2

## DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO  
PRESSO L'AZIENDA 03075 CAB/SPORTELLO 01603 DELLE SEGUENTI SOMME  
RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	72,00
IMPOSTA DI BOLLO	32,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
	-----
TOTALE	104,00

