

Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo



13 SET. 2016

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge tra la società [redacted], con sede legale in Martina Franca (TA) alla Via Mottola Zona Industriale km 2,200 [redacted] in persona del suo l.r.p.t. Sig. [redacted] di seguito locatrice, e la società [redacted] con sede legale in Martina Franca alla via Giuseppe Marraffa Z.I., in persona del suo l.r.p.t. Sig.ra [redacted] di seguito conduttrice si conviene e stipula quanto segue:

1) [redacted] e' proprietaria dell'immobiliare sita in Martina Franca alla via Mottola Z.I. km. 2,200, ora Via Giuseppe Marraffa Z.I. nel NCEU di detto comune al Fig. 107, Part. 1052, sub 7, di mq 1.000 e con la presente scrittura concede in locazione alla conduttrice che accetta detto immobile, parte di un piu' ampio fabbricato.

2) La conduttrice utilizzerà il bene locato solo per la propria attività di laboratorio di confezioni.

3) La conduttrice non potrà sublocare, cedere l'uso e/o locare a terzi detto immobile e/o parte di questo, nè cedere in alcun modo il contratto de quo.

4) La locazione ha la durata di 6 anni, con inizio dal 13.09.2016 e termine al 12.09.2022. La stessa si intenderà rinnovata tacitamente per eguale periodo di sei anni in sei anni salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo racc. a.r. almeno 6 mesi prima della scadenza. Ognuna delle suddette parti potrà recedere anticipatamente dal presente contratto previo preavviso da recapitarsi all'altra parte, a mezzo racc.a.r. almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla locatrice.

5) Il corrispettivo della presente locazione è stabilito in € 42.000,00= annui, oltre iva, da pagarsi, a mezzo bonifico, in n. 12 rate mensili anticipate di € 3.500,00= oltre iva

ciascuna entro il giorno 13 di ciascun mese. Il canone sarà aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, anno per anno nella misura del 75% in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT . Sono a carico della conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese acqua/fogna, luce, gas, rifiuti, tasse e tributi di qualsivoglia natura, ecc. così come le spese relative di allacciamento, voltura ed eventuale potenziamento delle utenze nonché tutte le spese ordinarie. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare anche per conto della conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre 5 giorni, pena la risoluzione dello stesso.

6) La conduttrice si impegna a versare con la sottoscrizione del presente contratto, oltre che il canone pattuito per il mese in corso anche, a titolo di deposito cauzionale, non imputabile a conto pigioni, la somma pari ad una mensilità; tale deposito cauzionale, non produttivo di interessi, sarà restituito 60 giorni dopo il termine della locazione, previa verifica dell'immobile. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo e/o la ragione.

7) La conduttrice deve consentire alla locatrice l'accesso all'immobile locato ogni qualvolta questa ne ravvisi l'esigenza. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno e/o rimborso spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili e/o per qualsivoglia altro motivo dovesse risultare limitato l'uso e/o il godimento della cosa locata.

8) La conduttrice dichiara ed attesta, con la sottoscrizione del presente, che la cosa locatagli, ivi compresi gli impianti in essa presenti tutti funzionanti, trovasi in ottimo stato manutentivo, adatta all'uso ed accetta la stessa nello stato di fatto e di diritto. La



locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità/conseguenza per difetto, diniego e/o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative.

9) Resta convenuto che la conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione scritta della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso. Le parti convengono che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni all'immobile e quant'altro effettuato dalla conduttrice resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della locatrice, che potrà a sua discrezione decidere per la loro eliminazione con ripristino dei luoghi nello stato originario a cure e spese del conduttore, restando inteso che in nessun caso la conduttrice possa pretendere per esse indennità, compensi, rimborsi e/o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti/addizioni potrà compensare i deterioramenti e/o i danni causati alla cosa locata.

10) La conduttrice è custode della cosa locata. La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti e/o indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso e/o colposo di terzi in genere.

11) Si conviene espressamente che tutti i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese di qualsivoglia natura eventualmente dovute, poi agli interessi moratori ed infine ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

12) Per qualsiasi controversia dipendente, connessa e/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 conduttrice elegge domicilio presso l'immobile a lei locato.



13) L'imposta di registrazione e le tasse di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. In caso di recesso anticipato della conduttrice l'imposta di registro per la risoluzione del contratto resterà a suo carico.

14) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello dove e' ubicato l'immobile concesso in locazione. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78 e dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia

15) Il parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003); il conduttore dà atto di aver ricevuto copia di tutta la documentazione anche relativa alla prestazione energetica dell'immobile comprensiva dell'A.P.E. redatto in data 05.09.2016 dall'Architetto Pianificatore [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti PPC di Roma Serz. A al [redacted] che si allega.

Martina Franca, il 13/09/2016

[redacted] Unico

Le parti, dopo approfondita lettura, trattazione e rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. specificamente e singolarmente, essendosi fatti assistere da personale specializzato a tanto, i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 09), 10), 11), 12), 13), 14), 15) del presente contratto.

Martina Franca, il 13/09/2016



AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Ostuni
Registrazione a Cartelli II Serie 2-8-SET-2016
IL LIQUIDATORE
Euro 420,00
quattrocentoventi/00
Front-Office
G. M. M. M.
Dott. G. M. M. M. (C.F. 00000000000)