



**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge, redatta in data 3 Maggio 2018, tra i Signori:

di seguito denominato locatore;

CONCEDONO IN LOCAZIONE ALLA DITTA

Rappresentata nella persona di:

che accetta, in locazione, l'unità immobiliare posta nel comune di Sinalunga (SI) Via Pasquale Moscadelli ricompreso nel complesso denominato

contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 52 particella 1119 sub 45 in parte per una superficie di mq. 122,00 circa, come evidenziato sull'allegato "A" che ne fa parte integrante e sostanziale della presente scrittura, ai seguenti patti e condizioni:

- 1) - L'immobile viene concesso in locazione per l'esercizio di attività ad uso ufficio, con espresso divieto di mutare tale uso, in particolare ad abitazione, dimora o residenza. E' altresì vietato cedere il contratto o sublocare o cedere anche in parte a qualunque titolo o

causa, neppure temporanea i locali, sia a titolo gratuito che oneroso, ad eccezione di contratti che intercorrono con Enti, Associazioni e Società promosse, costituite, partecipate, collegate o controllanti della suddetta società e del

Si precisa quanto segue:

ai sensi dell'art. 12 del Decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali del 27 marzo 2008, è una società di servizi ausiliaria del , svolgente le attività di cui all'art. 3 bis, del D.Lgs 165/99 ed è una società di servizi ausiliaria del svolgente le attività di cui al D. Lgs.

9 luglio 1997, n. 241;

b) Per lo svolgimento delle attività suddette il e le sue società ausiliarie debbono rispettare, tra l'altro, i requisiti oggettivi di cui all'art. 7, del citato Decreto Ministeriale ed in particolare hanno l'obbligo di garantire la disponibilità dei locali da adibire esclusivamente all'attività del ovvero anche al contestuale esercizio dell'attività dei

c) Le parti specificano, ai sensi dell'art. 7, del citato Decreto Ministeriale 27 marzo 2008, che le porzioni immobiliari, censite al catasto edilizio urbano del comune di Sinalunga, foglio 63, particella 722 sub 19, oggetto del presente contratto di locazione, sono destinate esclusivamente alle attività del ovvero anche al contestuale esercizio dell'attività dei

L'inadempimento di tali obbligazioni determinerà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del cc.

2) – E' fatto divieto al conduttore di cambiare, senza il preventivo consenso scritto del locatore la destinazione dell'immobile, di cedere anche parzialmente ad altri il contratto, pena la sua risoluzione, fatto salvo però quanto previsto dall'art. 36 della Legge 392/78.

3) – Il locatore autorizza il conduttore ad apportare all'immobile le modifiche necessarie nonché eventualmente richieste dalle competenti autorità per l'ottenimento delle relative autorizzazioni.

4) – La locazione avrà la durata di anni sei, con inizio dal 01 Giugno 2018 e terminerà il 31 Maggio 2024 e sarà tacitamente rinnovato per altri sei anni ai sensi dell'art. 28 I° comma della Legge 392/78 salvo che una parte invii all'altra lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto. Si precisa che il conduttore avrà la disponibilità dei locali a partire dal giorno 1 Giugno 2018.

5) - Il canone di locazione viene concordato ed accettato dalle parti in

di legge annuali, da pagarsi in rate mensili di

di legge anticipate entro il giorno 5 (Cinque) di ogni mese.

- per il periodo dal 01/06/2018 al 31/05/2020 il canone di locazione viene concordato ed accettato dalle parti in oltre IVA di legge annuali, da pagarsi in rate mensili di € oltre IVA di legge anticipate entro il giorno 5(Cinque) di ogni mese.

Il canone di locazione mensile dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto acceso presso la

entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni mese.

Il conduttore si impegna inoltre a sostenere le spese condominiali che compongono l'intera struttura, le quali verranno suddivise in quote millesimali e ripartite proporzionalmente tra tutti i condomini. A titolo soltanto indicativo, si indicano quali spese condominiali, quelle relative alla luce esterna ed interna ella galleria che divide tutto l'immobile, le spese per la

pulizia della galleria e comunque quanto altro si renda necessario per il normale funzionamento dell'immobile per le sue attività che vi saranno eserciate dai vari condomini.

6) – Ai sensi del legge n. 223 del 4 Luglio 2006 e successiva conversione nella legge 248 del 4 Agosto 2006 la parte locatrice opta per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA). Pertanto il presente contratto sarà soggetto all'imposta di registro dell'1%.

7) - Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente senza richiesta del locatore. Il primo aggiornamento decorrerà dal 01 Giugno 2019.

8) – E data facoltà comunque al conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento comunicando a mezzo lettera raccomandata A.R. al locatore la disdetta almeno sei mesi prima di lasciare l'immobile, senza obbligo di specificare i motivi.

9)- Il conduttore si obbliga fin da adesso a riconsegnare alla scadenza del contratto i locali nello stesso stato che li ha ricevuti, fatto salvo il normale deperimento per l'uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta, senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10) - Sono a carico del conduttore le spese per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, dell'energia elettrica, acqua, telefoniche e riscaldamento, per le volture e/o allacciamento delle utenze, nonché quelle relative alle manutenzioni e riparazioni ordinarie relative agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, agli infissi alle marmette e piastrelle dei pavimenti e rivestimenti, nonché eventuali problemi alle fognature dovuti a otturazioni per negligenza dello stesso conduttore.

11) – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare dall'interruzione dei servizi, quelli derivanti da terzi, e/o arrecati a terzi, nonché quelli derivanti e/o arrecati ai vicini. Il conduttore si obbliga ad

osservare e far osservare le buone regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. In particolare il locatore è esonerato da ogni responsabilità per eventuale danni di ogni genere e natura arrecati a vicini e terzi.

12) – Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti nel presente contratto e non potrà far valere alcuna azione legale o eccezione se non dopo aver effettuato il pagamento delle rate scadute. In ogni caso sulle rate scadute e pagate, decorreranno gli interessi legali. In caso di mancato pagamento del canone, la parte locatrice potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

13) – Il Locatore ed il Conduttore, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

14) – Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali in qualsiasi momento il conduttore non potrà esercitare nessuna eccezione per nessun titolo o motivo.

15) – L'inadempienza anche soltanto di uno dei patti contenuti nel presente contratto, produrrà ipso-jure la sua risoluzione.

16) – Contestualmente alla firma del presente preliminare, il conduttore versa nelle mani del locatore la somma di € _____ a titolo di deposito cauzionale versate con bonifico bancario presso _____ Tale somma non potrà mai essere imputata in conto pagamento dei canoni di locazione, neppure in prossimità della scadenza e/o risoluzione del contratto, e sarà restituita soltanto alla riconsegna dell'immobile, previa constatazione dello stato dello stesso.

17) – L'imposta di registro è a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno, mentre l'imposta bollo sono a totale carico del parte conduttrice.



18) – Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alla Legge n. 392 del 27 Luglio 1978 e n. 431 del 9.12.1998, nonché alle disposizioni del C.C. in materia di locazioni.

19) – La parte locatrice, nel caso in cui intenda trasferire l'immobile oggetto della presente locazione, riconosce alla parte conduttrice il diritto di prelazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge 392/78.

20) – La parte conduttrice dichiara che per la notifica degli atti, elegge il proprio domicilio all'indirizzo dell'immobile oggetto della locazione cioè in Sinalunga (AR)

21) – Per questo contratto, le parti dichiarano che il foro competente è quello del Tribunale di Siena.

22) – Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, previa approfondita lettura, delle clausole del presente preliminare, dai n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17- 18-19 -20-21-22 che approvano espressamente e specificatamente.

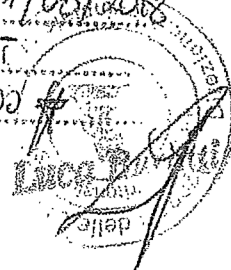
Letto approvato e sottoscritto

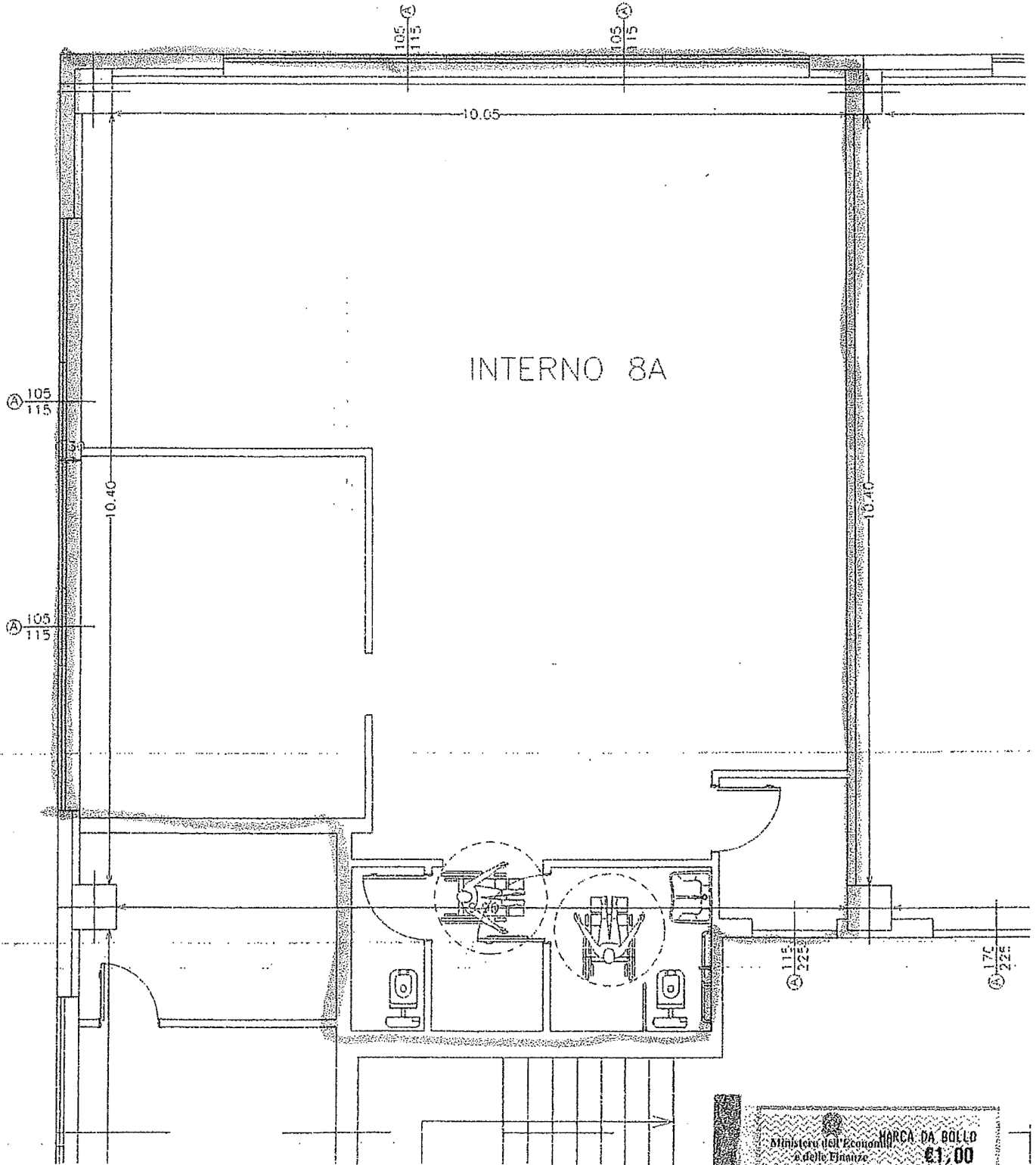
Sinalunga , 3 Maggio 2018

Il Locatore

Il conduttore

REGISTRATO A SIENA IL 31/05/2018
AL N° MOD. 37
VERSATI TULO €102,00 //





Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Direzione Generale dell'Entrato
 MARCA DA BOLLO
 €1,00
 UNO/00
 00029317-00001A56 H146T001
 00076240 31/05/2018 10:55:12
 0578-00010 23E160FEB20D7863
 IDENTIFICATIVO 01161463190829

