

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO

COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia e per ogni effetto di legge

TRA

seguito locatrice

E

seguito conduttore;

PREMESSO CHE

la locatrice è proprietaria dell'immobile sito a Monza in Via Cavour n.5 della superficie complessiva di mq 55 circa, composto da un monolocale con antibagno e bagno sito al pian terreno, foglio catastale 58, mappale 193, sub 703 categoria cat. A/10, classe 4 vani/mq 3, rendita € 1.595,85;

il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività;

all'atto della consegna la locatrice attesta:

- che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile, con riguardo all'APE del 17/12/2021 codice identificativo n.10803300340221 classe energetica G EP gl,nren 157,76 Kwh/m2 anno;

- che le spese condominiali annuali per gestione ordinaria sono pari a circa 1.500,00 Euro (millecinquecento/00) salvo conguaglio.

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

La locatrice cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso, attività che non comporta il contatto diretto con il pubblico. Il conduttore a tale titolo accetta, l'immobile sito a Monza in Via Cavour n.5 della superficie di circa mq. 55.

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 01/01/2022. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito, a partire dal secondo anno, in Euro 6.600,00 (seimilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00). Per il primo anno di locazione le parti concordano che, in considerazione delle attuali condizioni dell'immobile e di tutti gli oneri a carico del conduttore per lavori di ristrutturazione e migliorie varie, il canone venga ridotto all'importo di Euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00) che verranno versati contestualmente alla firma del

presente contratto e che quindi, solo all'inizio del secondo anno di locazione, il canone sarà a regime di Euro 6.600,00 (seimilaseicento/00).

Il conduttore si impegna a bonificare detti canoni al codice IBAN della locatrice entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni mese. Decorso tale periodo la locatrice si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

Dal canone di locazione sono escluse le spese condominiali ordinarie di gestione che dovranno essere rimborsate al locatore, a semplice richiesta, con le modalità e scadenze previste dall'amministratore.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

A partire dal terzo anno il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura della locatrice.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso della locatrice. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso della locatrice

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato, ad esclusione di quanto già concordato fra le parti. Eventuali successivi interventi da intraprendere per necessità o per convenienza dovranno essere comunicati alla locatrice con congruo preavviso ed a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso della locatrice, la quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dalla locatrice alcuna indennità di avviamento.

10) Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto le parti concordano che, in considerazione delle ristrutturazioni e migliorie che il conduttore andrà ad effettuare, non viene richiesto alcun deposito cauzionale.

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera la locatrice da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. Lo stesso si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (oneri di registrazione e spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50% mentre resteranno a carico del solo locatore le imposte di bollo.

13) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

14) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

la locatrice, in Via Correggio n. 40, Monza;

il conduttore, in Via Cavour n.5, Monza.

15) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Monza .

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, Monza 28 dicembre 2021

La locatrice

Il conduttore