

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

(ai sensi della Legge 27 Luglio 1978, n. 392, capitolo II, titolo I, capo II e titolo II, capo II)

CON LA PRESENTE SCRITTURA

Il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], residente [REDACTED]
19 – Casarza Ligure (GE), [REDACTED] in qualità di legale rappresentante de
LA TECA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Via E. Fico 32/5, C.F. 00264100108, P.IVA
00165860990 (di seguito LOCATORE)

AFFITTA

Al Sig. [REDACTED], residente [REDACTED]
[REDACTED] – Casarza Ligure (GE), [REDACTED] (di
seguito CONDUTTORE) che accetta ad uso locale commerciale l'unità immobiliare sita in
Casarza Ligure (GE) – Piazza A. Moro 25/A, piano terra, composta da 1 stanza e 1 bagno per
complessivi mq 48,85, censita al Catasto fabbricati del Comune di Casarza Ligure al foglio
31, particella 1793, sub. 43.

1) DURATA

La locazione avrà durata di anni 6, e cioè dal 01/7/2020 al 30/06/2026.

2) DISDETTA

Dopo il primo rinnovo, se non perviene disdetta entro 6 mesi dalla scadenza, con lettera raccomandata ovvero tramite PEC, il contratto si intenderà prorogato dello stesso periodo ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78.

3) CANONE

Il canone annuale di locazione viene tra le parti concordato in € 3.600,00 (tremilaseicento/00) + IVA 10% annui, da corrispondersi in n. 4 rate anticipate di € 900,00 (novecento/00) + IVA 10%, entro il giorno 5 del mese, tramite bonifico/assegno sul conto corrente della Cooperativa ovvero in contanti da consegnarsi c/o gli uffici della Edil Levante C.C.E.L. Cons. Coop. a r.l., depositaria della contabilità della Cooperativa. Sarà emessa contestualmente fattura elettronica.

4) AGGIORNAMENTO

In base all'art. 32 della Legge 392/78 e successive modifiche Legge 118/95, le parti stabiliscono che l'affitto sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore (tramite

raccomandata AR), nella misura del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo accertate dall'ISTAT.

5) ONERI ACCESSORI

Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, spurgo pozzi, fornitura elettrica, servizio di pulizia, ecc., ossia tutte quelle stabilite dall'art. 9 Legge 392/78, secondo millesimi 40,84; a tal fine il conduttore corrisponderà al locatore, unitamente al canone, un acconto come da preventivo dell'amministrazione salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio; l'acconto spese sarà rivisto ogni anno in base al consuntivo precedente.

6) STATO LOCATIVO

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie urbanistiche, avendo ottenuto la concessione di edificazione e la licenza di agibilità.

Il locatore allega al presente atto le dichiarazioni, rilasciate dagli organismi competenti, riguardanti la sicurezza degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato locativo, come visto e piaciuto, nello stato di fatto esistente ed idoneo all'uso contenuto e si impegna a restituirlo parimenti al termine della locazione. Rimangono a carico del conduttore tutte le opere di ordinaria manutenzione come per legge definite.

7) CONDOMINIO

Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e di conoscere il relativo regolamento; conseguentemente si impegna a rispettarne il contenuto normativo, assumendosi diretta responsabilità per le eventuali violazioni da parte sua o suoi aventi causa dei patti in esso contenuti.

8) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE

Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

9) MANCATO PAGAMENTO

Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone e delle spese condominiali oltre il termine previsto costituisce motivo di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1457 del Codice Civile, con la conseguente risoluzione ope legis del contratto ed il risarcimento del danno.

10) CAUZIONE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del presente contratto, il conduttore versa al locatore una cauzione di € 900,00 (novecento) che sarà restituita al termine della locazione con gli interessi legali maturati di anno in anno.

11) INTEGRAZIONE DEL CANONE

Nei casi previsti dall'art. 23 Legge 392/78 il locatore potrà richiedere l'integrazione del canone in corso con un aumento pari all'interesse legale sulla spesa sostenuta dall'ultimazione delle opere.

12) RIPARAZIONI

Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute.

Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni, ancorché autorizzate, non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino a fine locazione.

13) VISITE

Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione, previo avviso al conduttore, dalle ore 16 alle ore 20 dei giorni feriali.

14) RECESSO

Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero tramite PEC, da inviarsi al locatore almeno 3 mesi prima della data di rilascio dei locali. In tal caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie e di riscaldamento oltre a corrispondere al locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

15) REGISTRAZIONE E BOLLI

I bolli del presente contratto sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione sono a carico delle parti in parti uguali.

Ogni modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto. Tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

16) RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

Letto, confermato e sottoscritto.

Sestri Levante, li 30 giugno 2020

Il locatore
CATASTICA
[Redacted]
Sestri Levante (GE)
C.F. 00264100109 - P. IVA 00165860990

Il conduttore
[Redacted]

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente; in particolare gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Il conduttore
[Redacted]

Allegati al contratto:

- PLANIMETRIA CATASTALE
- ATESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA N. 16791
- TAB. RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI PROPRIETARIO / CONDUTTORE

Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000011234296** di dimensione **1532354** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **20072212571555093** in data **22/07/2020** alle ore **12:57:15.111899**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

[Stampa](#)

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 22/07/2020 alle ore 12:57 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20072212571555093 il file
RLI12000000011234296

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1

scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 83,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 22/07/2020

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CHIAVARI
Codice Identificativo del contratto TLF20T003807000II

In data 22/07/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20072212571555093 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 00264100108 e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 22/07/2020 al n. 003807-serie 3T
e codice identificativo TLF20T003807000II.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : LATECACASARZA
Durata dal 01/07/2020 al 30/06/2026 Data di stipula 30/06/2020
Importo del canone 3.600,00 n.pagine 4 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 00264100108	A 001		

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 83,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 16,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 1065,97
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CASARZA LIGURE Prov. GE
PIAZZA A. MORO 25/A

Li, 22/07/2020

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 20072212571555093

NOME DEL FILE : RLI12000000011234296

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	00264100108	-----