

CONTRATTO DI LOCAZIONE PARZIALE AD USO COMMERCIALE

1. Locatore: ***** con sede in Castiglione delle Stiviere (MN) Via S. Martino della Battaglia n. 12, CAP 46043 C.F./P.I. *****

2. Conduttore: ***** con sede in Monza (MB) Via De Gradi n. 3, CAP 20900 C.F./P.I. *****

PREMESSO CHE

1. Il Locatore è proprietario dell'immobile situato in Guidizzolo, Via Henry Dunant 51, come da allegato, indentificato con i seguenti Dati catastali: foglio 7 mappale 114 subalterno 307, c. catastale C/2, rendita Euro 879,89.
2. Il Conduttore ha manifestato interesse a locare una parte di detto immobile per uso commerciale.
3. L'avente causa dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'edificio.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Oggetto della locazione Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, una parte dell'immobile sito in Guidizzolo, Via Henry Dunant 51 e specificatamente identificata con i seguenti Dati catastali: foglio 7, mappale 114, subalterno 307, c. catastale C/2, rendita Euro 879,89, da destinare esclusivamente ad uso commerciale, giusto allegato (l'area rimasta esclusa dal presente contratto è quella evidenziata).

Articolo 2 - Durata della locazione La durata del presente contratto è stabilita in 6 anni, con decorrenza dal 10.07.2024 e scadenza al 09.07.2030. Alla scadenza, il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori 6 anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi con preavviso scritto di almeno 6 mesi.

Articolo 3 - Canone di locazione Il canone di locazione è stabilito in € 6.000,00+IVA (€ seimila/00) annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 500,00+IVA (€ cinquecento/00) ciascuna, entro il giorno 30 di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore.

Articolo 4 - Aggiornamento del canone Il canone sarà aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), con una variazione massima dell'75% rispetto all'anno precedente.

Articolo 5 - Deposito cauzionale Il Conduttore non versa alcuna somma a titolo di deposito cauzionale.

Articolo 6 - Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico. I locali si concedono esclusivamente per l'attività di Produzione e Commercio di abbigliamento e accessori. È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta dal locatore. In ipotesi di vendita o nuova locazione, parte conduttrice ha diritto di prelazione.

Articolo 7 - Dichiarazione di stato dell'immobile Il conduttore dichiara che i locali oggetto del presente contratto sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Articolo 8 - Manutenzione e riparazioni Le spese di manutenzione ordinaria della parte locata sono a carico del Conduttore. Le spese di manutenzione straordinaria restano a carico del Locatore.

Articolo 9 - Utilizzo della parte locata Il Conduttore si impegna ad utilizzare la parte locata esclusivamente per l'uso commerciale concordato e a rispettare tutte le normative vigenti in materia.

Articolo 10 - Modifiche e migliorie Qualsiasi modifica o miglioria alla parte locata dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dal Locatore. Tali modifiche, salvo diverso accordo, rimarranno a beneficio della parte locata senza alcun obbligo di indennizzo a favore del Conduttore.

Articolo 11 - Divieto di sublocazione e cessione del contratto È vietata la sublocazione totale o parziale della parte locata, così come la cessione del contratto, senza il previo consenso scritto del Locatore.

Articolo 12 - Esonero di responsabilità Il Conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore.

Articolo 13 - Risoluzione del contratto Il contratto si risolverà di diritto in caso di inadempimento delle obbligazioni da parte del Conduttore, previo avviso scritto e decorso infruttuoso di un termine di 60 giorni per la regolarizzazione.

Articolo 14 - Restituzione della parte locata Alla scadenza o risoluzione del contratto, il Conduttore si impegna a restituire la parte locata libera da persone e cose, nelle medesime condizioni in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento d'uso.

Articolo 15 - Imposta di bollo e di registro È a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il Locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al Conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

Articolo 16 - Disposizioni finali Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali in materia di locazione commerciale.

Articolo 17 - Foro competente Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, le parti concordano che sarà competente il Foro di Mantova.

Letto, confermato e sottoscritto.

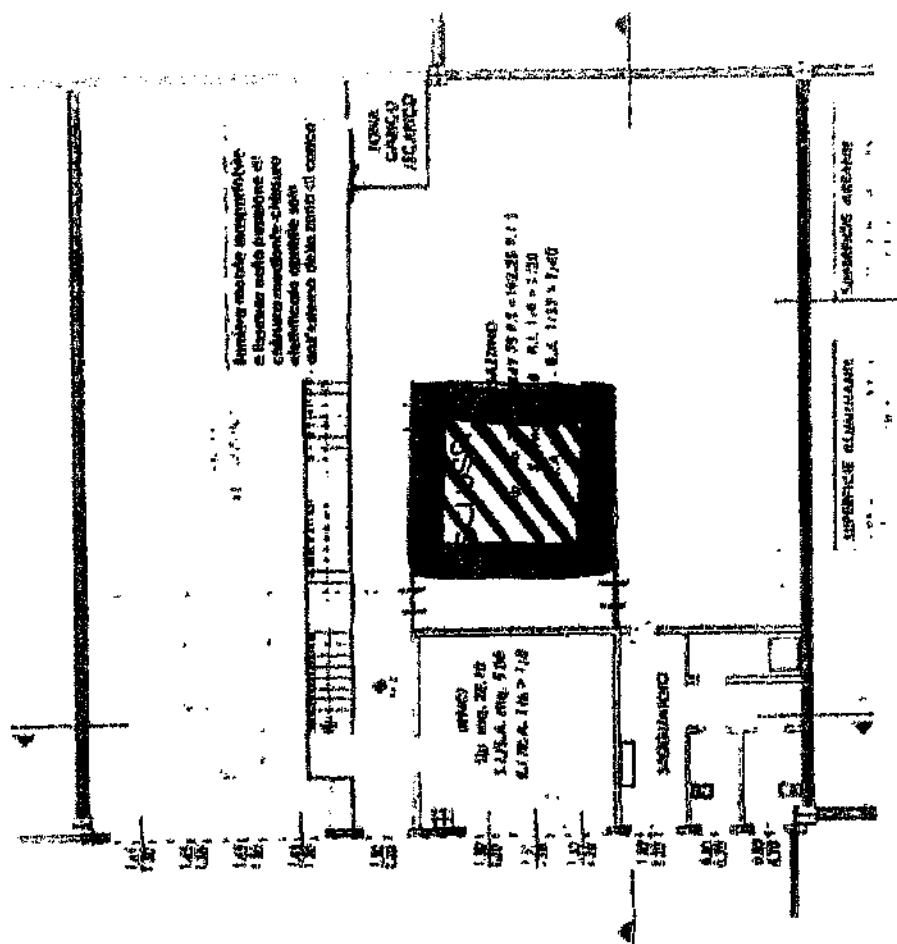
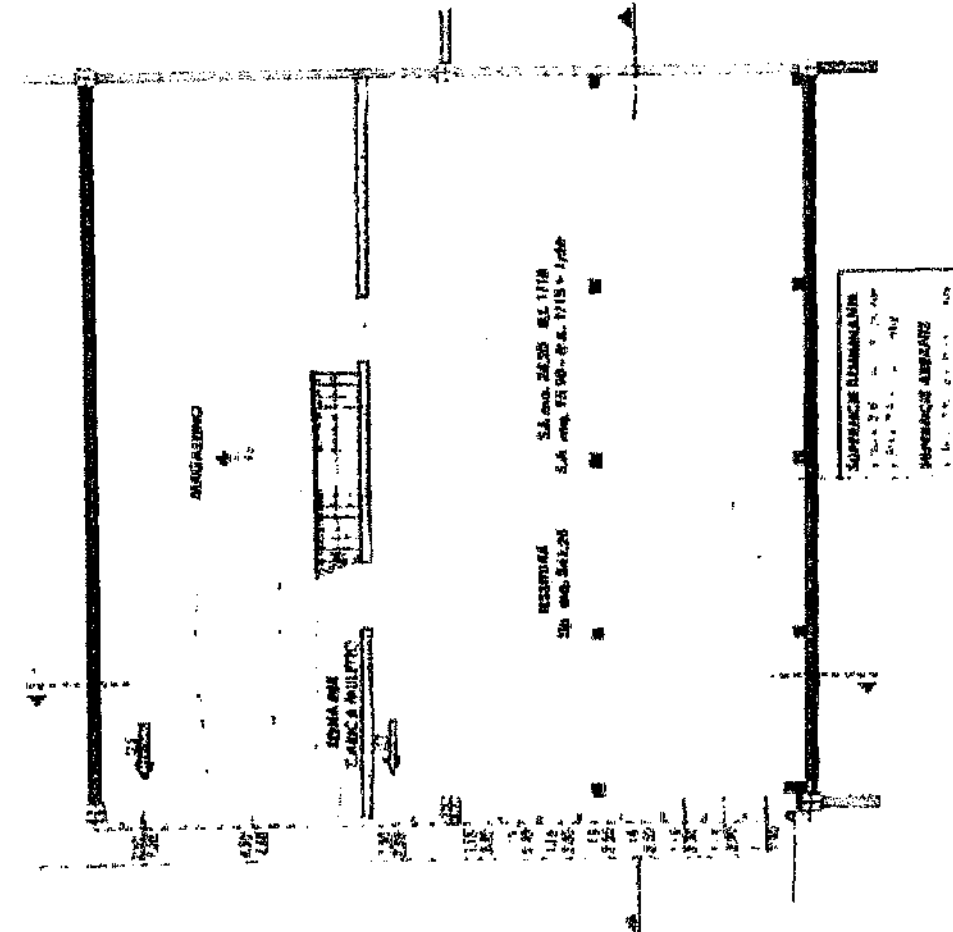
Castiglione d/S, lì 27.06.2024

Il Locatore: _____ Il Conduttore: _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (Deposito cauzionale), la n. 6 (Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 10 (Divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 11 (Divieto di sublocazione e cessione del contratto), la n. 12 (Esonero di responsabilità), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (Risoluzione del contratto), la n. 17 (Foro competente).

Castiglione d/S, lì 27.06.2024

Il Locatore: _____ Il Conduttore: _____



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMN UT MANTOVA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1811 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TMQ24T001811000WE
STIPULATO IL 27/06/2024 E REGISTRATO IL 04/07/2024
PRESSO L'UFFICIO DI DPMN UT CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: *****
RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,
DURATA DAL 10/07/2024 AL 09/07/2030
(N.PAG. 2 N.FOGLI 0 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000
PRESENTI ALLEGATI SOGGETTI A BOLLO: SCRITT.PRIV. 0 RICEV. 0 MAPPE 1
CONTRATTO RETTIFICATO IN DATA 08/07/2024

SCADENZE
10/07/2025 6.000,00
10/07/2026 6.000,00
10/07/2027 6.000,00
10/07/2028 6.000,00
10/07/2029 6.000,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 ***** A SOGGETTO A IVA
002 ***** B

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

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E261 SEZ.URB: FOGLIO: 7 PARTIC: 114 SUB: 307
T/U: U I/P: P

- SEGUE -

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMN UT MANTOVA

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
PRESSO L'AZIENDA 05387 CAB/SPORTELLO 57570 DELLE SEGUENTI SOMME
RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	78,00
IMPOSTA DI BOLLO	34,00
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	112,00