

ALLEGATO N.9

CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO N.1

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni fine e conseguenza di legge, il Signor

C. F. [] e residente in []
C.F. [] seguito denominato "locatore" da un lato;

concede

in locazione alla Signora [] e residente in []
[] alla via [] C.F. [] [], in qualità di legale
rappresentante della ditta [], di seguito denominato "conduttore"

dall'altro, che accetta, la seguente unità immobiliare: locale commerciale posto al piano terra, sito in San Lorenzo del Vallo in via Cimitero, di 34 metri quadrati, identificato in catasto fabbricati di detto comune al foglio 13, particella 195, sub 7.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

art. 1: la locazione avrà durata di anni 6 (sei), con inizio dal 15.04.2021 e termine il 15.04.2027 e si intenderà rinnovata per altri 6 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

art. 2: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso commerciale dal conduttore, il quale si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.

art. 3: al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

art. 4: il corrispettivo della locazione è stabilito in € 28000 (euro 28000/00) mensili, da corrispondersi, entro il giorno 20 di ogni mese. Le parti convengono che a decorrere dall'inizio del terzo anno di locazione, il canone sarà aggiornato annualmente, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

art. 4: la parte conduttrice ha anticipato al locatore la somma di € (euro /00) come pagamento a n. mensilità a titolo di deposito cauzionale che sarà restituito al conduttore all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

art. 5: la parte conduttrice avrà facoltà di recedere anticipatamente, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della legge 392/78, con preavviso da comunicare nei termini di legge mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

art. 6: il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della

parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni; il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili, costituirà automaticamente in mora la parte conduttrice. Tale mancato pagamento costituirà, inoltre, inadempienza grave, legittimando la parte locatrice ad invocare la risoluzione di diritto del contratto.

art. 7: il conduttore, dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in ottimo stato locativo, adatta all'uso convenuto ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi sin da oggi custode della medesima obbligandosi ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile e le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

art. 8: il conduttore, si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato quali le riparazioni relative agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, piastrelle di pavimentazione e di rivestimenti, e ai cardini e agli infissi. Sono a carico della parte conduttrice inoltre le eventuali spese condominiali e le utenze di luce, acqua, tarsi, gas, telefono e simili nonché le spese relative all'eventuale potenziamento delle utenze.

art. 9: le spese di straordinaria manutenzione sono a carico della parte locatrice. Il conduttore, inoltre, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o a suoi incaricati ove esistono motivate ragioni e previo avviso.

art. 10: le parti convengono, altresì, che ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare il locale ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto dal proprietario, ed in ogni caso al momento della cessazione della locazione, tutte le migliorie apportate all'immobile locato resteranno acquisite all'immobile stesso a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali. Le innovazioni tecnologiche e impiantistiche restano nella proprietà della parte conduttrice che a richiesta del locatore, dietro il giusto compenso, potranno rimanere a disposizione dell'immobile.

art. 11: il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. E' vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile e del vicinato. L'infrazione delle norme di buon comportamento, se contestata almeno due volte al conduttore

mediante raccomandata, darà al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto con tutte le conseguenze di legge.

art. 12: tutte le spese per la registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in egual misura.

art. 13: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

art. 14: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Castrovillari (Cs).

art. 15: il locatario ed i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 675/1996).

art. 16: ai sensi dell'art.1 comma7 DL 14501 del 23/12/2013 in vigore dal 24/12/2013, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato della prestazione energetica (APE) dell'immobile, redatto dall'Arch. Giuseppe Russo.

art. 17: l'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione;

art. 18: per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando a quanto in materia è disposto dal Codice Civile, dalle altre norme vigenti nonché dagli usi locali e dalle consuetudini.

San Lorenzo del Vallo, *M. de Loli*

Il locatore

Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

Il locatore

Il conduttore

Donzina

Ufficio Provinciale di Castrovillari
Ufficio Territoriale di Castrovillari

REGISTRATO IL 16 APR. 2021

593 SERIE 3T

RISCOSSI € 07,00

OPERATORE TRIBUTARIO
Giuseppe Russo

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
Cassa di Roma
€16,00
SERIE 1700

00015770 00008438 01447001
00001191 11/04/2021 10:50:56
4578-00002 E30780700790070
IDENTIFICATIVO : 01150921524020

0 1 15 052152 402 0