

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO MAGAZZINO

(Atto soggetto ad I.V.A.)

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, tra le
parti:

[redacted] codice fiscale,
Partita IVA e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cremona

[redacted], in persona del Legale Rappresentante Signor [redacted]
[redacted], nato a [redacted], residente in [redacted]

di seguito denominata "**Parte locatrice**";

[redacted] con sede legale in Cremona,
corso V [redacted], codice fiscale, partita IVA e Numero di
iscrizione al Registro delle Imprese di Cremona [redacted], in persona
del Legale Rappresentante [redacted], nato a [redacted] il
[redacted], residente in [redacted], codice fiscale [redacted]

di seguito denominata "**Parte conduttrice**";

premesso,

- che la Società [redacted] è unica proprietaria dell' unità immobiliare sita
in Cremona, Via Fabio Filzi n. 60 così censita al Catasto Fabbricati del
Comune di Cremona:

- Foglio 36 Mapp. 620 Sub. 79, Cat. C/2 Rendita € 548,01;

tutto ciò premesso,

si conviene e stipula quanto segue:

1) Le premesse sono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

2) La Società [redacted] concede in locazione alla [redacted] [redacted] che accetta l'unità immobiliare specificata in premessa ai patti e condizioni di seguito elencati.

3) La locazione avrà la durata di anni 9 (NOVE), ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, con inizio dal giorno 01/07/2024 e scadenza il giorno 30/06/2033. E' data facoltà alla parte conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 27 della legge 392/78, con preavviso di mesi 6 (sei). Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di altri 9 (nove) anni alle stesse condizioni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione, salve le ipotesi di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza ex art. 29 della Legge n. 392/78.

4) Il canone di locazione annuo è stabilito in Euro 3.000,00 (tremila/00), oltre I.V.A. di legge, da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di Euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ciascuna, oltre I.V.A. di legge, entro il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico bancario.

La parte conduttrice non potrà per nessuna ragione ritardare il pagamento dei canoni e non potrà eccepire o agire nei confronti della parte locatrice, se non dopo il pagamento delle rate scadute.

5) Si considera inadempimento il mancato pagamento di una rata dei canoni di sublocazione, trascorsi 20 giorni dalla relativa scadenza.

6) L'unità immobiliare viene concessa in locazione per il solo uso di magazzino.

E' causa di risoluzione di diritto del contratto, per fatto e colpa della parte conduttrice ai sensi dell'art. 1456 C.C., la mutata destinazione dei locali, ovvero la locazione o cessione del contratto, anche a titolo di comodato, in tutto o in parte dell'ente locato, se non nei termini di cui all'art. 36 della L. 392/78. Ai fini di quanto previsto dagli articoli 34, 35 e 37 della L. 392/78, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

7) La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche.

La parte conduttrice dato atto del buono stato di manutenzione dei locali si impegna a non apportare alcuna modifica, miglioramento o addizione agli stessi senza il necessario preventivo consenso scritto della parte locatrice.

La parte locatrice avrà la facoltà, in tal caso, di pretendere la rimessione in pristino dei locali, eventualmente modificati, a spese della parte conduttrice, salvo che voglia acquisire le migliorie ed addizioni a proprio favore al termine della locazione, senza che la parte conduttrice possa pretendere compenso alcuno.

Le parti espressamente concordano che tutte le spese da sostenere per adeguare l'immobile locato alla normativa vigente, per l'esercizio dell'attività svolta dalla parte conduttrice, con preventivo consenso scritto della parte locatrice, saranno esclusivamente a carico della parte conduttrice, con obbligo da parte di quest'ultima di provvedere a proprie spese al ripristino allo stato iniziale dei locali al termine della locazione, salvo il diritto della parte locatrice di acquisire le migliorie ed addizioni a

1

proprio favore al termine della locazione, senza che la parte conduttrice possa pretendere compenso alcuno.

8) La parte conduttrice è costituita custode dell'immobile locato e, quindi, espressamente esonera la parte locatrice da ogni responsabilità per danni che dovessero derivarle da fatto doloso o colposo di terzi, ivi compreso personale addetto allo stabile.

9) La parte conduttrice è tenuta ad eseguire la manutenzione ordinaria ed ogni altra riparazione conseguente a danni provocati da sua negligenza nell'uso dell'immobile locato, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 C.C. .

Qualora i locali affittati avessero bisogno di riparazioni che non fossero a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne comunicazione scritta alla parte locatrice entro cinque giorni lavorativi.

10) La parte locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

11) La parte conduttrice si obbliga, pena la risoluzione di diritto del presente contratto, a stipulare con primaria compagnia di assicurazione una polizza assicurativa, entro 30 giorni dalla data di decorrenza della locazione e per tutta la durata della stessa, con massimale pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile per rischio di incendio, scoppio o danneggiamento anche per eventi atmosferici dei locali affittati, contro il ricorso dei vicini e per responsabilità civile verso terzi. Tale polizza dovrà contenere la rinuncia alla rivalsa nei confronti della parte locatrice e dovrà essere consegnata in copia alla parte locatrice a semplice richiesta della stessa.

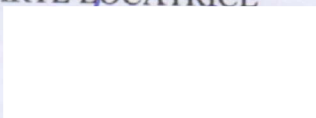
- 12) La parte conduttrice si obbliga a rispettare scrupolosamente il regolamento interno dello stabile, fornito dalla parte locatrice.
- 13) Le parti espressamente stabiliscono di esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. del canone di locazione stabilito.
- 14) L'inadempienza da parte della parte conduttrice di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure la sua risoluzione.
- 15) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere pattuita ed approvata per iscritto.
- 16) Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento o il consumo risultante dal normale uso conforme alla destinazione convenuta contrattualmente.
- 17) Per tutte le controversie che dovessero eventualmente insorgere tra le parti contraenti il Foro competente sarà quello di Cremona.
- 18) Le spese per la registrazione del presente contratto, nonché delle sue rinnovazioni o proroghe, sono a carico della parte locatrice e della parte conduttrice in parti uguali.
- 19) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge 392/78 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
- 20) Si precisa che per il presente contratto è escluso l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'immobile è privo di qualsiasi sistema di impianto termico.
- 21) La parte locatrice e la parte conduttrice autorizzano la comunicazione a terzi dei propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col

rapporto di locazione ai sensi del GDPR – Regolamento UE 2016/79
(privacy).

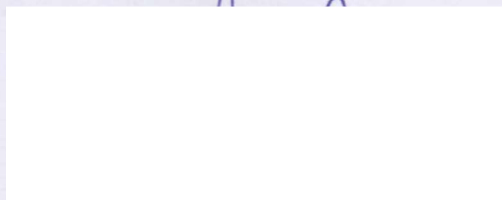
Letto, confermato e sottoscritto.

Cremona, 01 luglio 2024

LA PARTE LOCATRICE



LA PARTE CONDUTTRICE



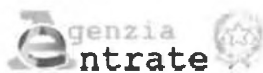
A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, dato atto di
avere integralmente presa visione e cognizione delle clausole
sopraesposte, dichiarano espressamente di approvare incondizionatamente il
contenuto di tutti gli articoli del presente contratto.

LA PARTE LOCATRICE



LA PARTE CONDUTTRICE





**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.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CREMONA
Codice Identificativo del contratto TM224T003342000HH

In data 25/07/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24072510414825419 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 25/07/2024 al n. 003342-serie 3T
e codice identificativo TM224T003342000HH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : CIE_2A_AMICI
Durata dal 01/07/2024 al 30/06/2033 Data di stipula 01/07/2024
Importo del canone 3.000,00 n.pagine 6 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

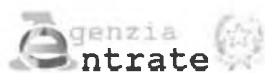
SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001		A			B
(A) locatore , (B) conduttore					

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 272,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 240,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. C2 Rendita cat. 548,01
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CREMONA Prov. CR
VIA FABIO FILZI 60

Li, 25/07/2024



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 : 24072510414825419

NOME DEL FILE :

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	01189650193	-----