



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

ALLEGATO "E"

Con la presente scrittura privata, valevole ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti Signori:

per la Parte Locatrice

[REDACTED]

per la Parte Locataria

[REDACTED]

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUVE

1) Il Sig. [REDACTED] Piero concede in locazione alla Società "[REDACTED]" che, nella persona del suo legale rappresentante accetta, l'immobile sito in GENOVA, facente parte dell'edificio al civ. n.1 di via G. SOLIMAN, distinto col n.7 Rosso, composto di locale ad uso negozio con annessi distacco retrostante, da cui si accede a piccola costruzione uso magazzino ed a servizio igienico.

L'immobile viene consegnato alla Parte Locataria in perfetto stato di manutenzione, essendo stato oggetto di ristrutturazione completa.

Sono state intonacate le pareti; è stata realizzata la controsoffittatura in pannelli fonoassorbenti con corpi illuminanti inseriti; il pavimento è stato rivestito con piastrelle in ceramica; il servizio igienico è stato ristrutturato e dotato di doccia; i serramenti sono stati sostituiti e l'accesso è dotato di nuova serranda a comando elettrico; è stato installato sistema di antifurto; l'impianto elettrico è a norma della L.46/90.

2) La durata della locazione, ai sensi dell'art.27 L.392/78, è convenuta in sei anni con decorrenza dal 01 Novembre 2002 e si intenderà rinnovata tacitamente per un pari periodo, se non interverrà disdetta ai sensi dell'art.29 L.392/78, da comunicarsi, mediante lettera raccomandata a.r., almeno dodici mesi prima della scadenza.

E' concessa alla Parte Locataria la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, ai sensi dell'art.27, 7° comma L.392/78, con preavviso di almeno sei mesi, mediante lettera raccomandata a.r.

3) Il canone di locazione è convenuto ed accettato in € 12.000,00 (dodicimila/00) annue, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00) ciascuna, entro il quinto giorno di ogni singola scadenza a mezzo bonifico bancario presso la Banca CARIGE, Filiale di Arenzano (GE), via Sauli Pallavicino n.25 – CAB 31830 ABI 6175 – C/C 7897/80, intestato alla Parte Locatrice.

4) Ai sensi dell'art.1 comma 9 sexies della legge 118/85, che sostituisce l'art.32 della leg-

ge 392/78, le Parti convengono che, dall'inizio del secondo anno della locazione e ad ogni anno successivo, il canone, come sopra stabilito, sarà automaticamente aggiornato con riferimento alle variazioni del potere di acquisto della moneta verificatasi rispetto alla data di inizio del rapporto. Le variazioni del canone saranno pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Gli aggiornamenti del canone decorreranno comunque, senza necessità di preventiva richiesta, cosicche' non potrà mai essere invocata decadenza o inefficacia di tale clausola.

5) Sono interamente a carico della Parte Locataria le spese condominiali ordinarie per la quota riferibile all'immobile oggetto del presente contratto, ivi compresi il compenso dell'Amministratore e l'assicurazione globale fabbricati.

La Parte Locataria si impegna a corrispondere dette spese, preventivate in € 210,00 (duecentodieci/00) annue, salvo conguaglio, direttamente all'Amministratore del condominio, secondo tempi e modalità dallo Stesso previsti.

La Parte Locataria avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione; avrà inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese addebitatele.

Del presente patto le Parti hanno tenuto conto in sede di determinazione del canone di locazione, col quale costituisce un tutt'uno inscindibile.

6) La Parte Locataria non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione, se non dopo il pagamento delle rate scadute

7) La Parte Locataria dichiara che l'immobile verrà utilizzato per lo svolgimento di attività artigianale di lavanderia a secco e ad acqua e di pulitura di indumenti e generi affini.

E' espressamente vietata qualsiasi variazione di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattuale prevista.

Ai sensi degli artt.34/35/37/38 e segg. L.392/78, la Parte Locataria dichiara che lo svolgimento della propria attività comporta contatti diretti con il pubblico.

8) Salvo quanto disposto dall'art.36 L.392/78, è fatto divieto alla Parte Locataria di cedere, sublocare, dare in comodato, anche gratuito, in tutto o in parte, l'immobile locato.

9) La Parte Locataria dichiara di avere esaminato l'immobile, di averlo trovato adatto al proprio uso ed esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto.

10) La Parte Locataria dichiara che l'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione, come riferito in dettaglio nell'ultimo comma dell'art.1 e come evidenziato da documentazione fotografica a mani delle Parti.

La Stessa si obbliga a riconsegnare l'immobile al termine del contratto in buono stato di manutenzione, salvo il degrado derivante dalla vetustà e dalla normale usura.

Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento del condominio e le delibere assembleari riguardanti l'uso delle parti comuni del fabbricato.

11) La Parte Locataria non può, senza il consenso scritto della Parte Locatrice, eseguire innovazioni, migliorie o modifiche, che dovranno comunque essere eseguite nel rispetto dei

diritti dei terzi e delle norme urbanistiche, con l'ottenimento delle autorizzazioni e concessioni, se necessarie, e con manleva per la proprietà da ogni responsabilità nei confronti di chiunque e delle Pubbliche Amministrazioni.

12) Modifiche opere e innovazioni, pur se consentite dalla Parte Locatrice, rimarranno definitivamente acquisite all'immobile, senza diritto per la Parte Locataria ad indennizzi e/o rimborsi, al termine della locazione o anche in caso di risoluzione anticipata del contratto, salvo in ogni caso la facoltà della Parte Locatrice di richiedere la riduzione in pristino stato dell'immobile.

13) Durante la locazione saranno a carico della Parte Locataria tutte le riparazioni ordinarie, comprese quelle stabilite dagli artt.1576 e 1609 C.C., dagli usi locali e, per patto espresso, tutte quelle inerenti alle parti degli impianti igienico-sanitario, elettrico, idrico, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché la periodica manutenzione della serranda.

14) A maggiore garanzia delle obbligazioni assunte, la Parte Locataria si impegna versare alla Parte Locatrice, entro e non oltre il 15 Novembre 2002, l'importo di € 2.000,00 (duemila/00), a titolo di deposito cauzionale.

Tale somma, produttiva di interessi legali, che verranno corrisposti al termine di ogni anno di locazione, verrà restituita alla Parte Locataria al termine del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

15) In riferimento alla L.675/96, le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

16) Sono a carico della Parte Locataria l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze e l'imposta di registro in ragione della metà per ciascuna delle Parti.

17) Per tutto quanto non specificatamente previsto saranno operanti le leggi e le consuetudini vigenti, ivi comprese le eventuali successive modifiche.

18) L'inadempienza della Parte Locataria di uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

19) Qualora dovesse insorgere controversia in merito all'interpretazione, all'esecuzione e all'esatta applicazione del contratto stipulato, le Parti concordano di eleggere come Foro competente quello di Genova

Genova, 04 NOVEMBRE 2002

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE LOCATARIA

Ai sensi degli artt.1341/1342 C.C. le Parti dichiarano di accettare il contratto ed espressamente le clausole di cui agli artt.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-17-18-19.

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE LOCATARIA

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI GENOVA 2

Registrato il 28 NOV. 2002 N° 9.899



Pubblicazione Ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. DIRETTORE DI GIUSTIZIA PDG 21/07/2009