

Con la presente scrittura privata, valida efficace e quindi vincolante ad ogni effetto di legge,

il Sig. Luigi

ivi residente in

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietario dell'unità immobiliare

che d'ora innanzi per brevità sarà denominato LOCATORE,

E

il Sig. Luigi

di via Marcellina n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

denominato CONDUTTRICE

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Il locatore concede in locazione alla conduttrice, che accetta, l'immobile sito in Marcellina (Rm) P.zza C. Battisti n. 1, per una superficie coperta mq. 240 circa, e mq. 800 scoperti circa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Articolo 2 - Le parti concordemente dichiarano, e il conduttore espressamente riconosce per gli effetti di legge indicati, che il complesso immobiliare oggetto del presente accordo viene concesso in locazione per la gestione dell'azienda commerciale di ristorazione della parte conduttrice di talché, nell'ipotesi in cui si verificasse, per qualsiasi causa e ragione, la cessazione dell'attività aziendale e/o l'estinzione dell'azienda, il presente contratto di locazione si risolverà ipso iure, con il conseguente obbligo della parte conduttrice di restituire senza indugio l'unità immobiliare al locatore, libera e vuota da persone e cose, e ciò anche nell'ipotesi in cui la causa estintiva dell'attività e/o dell'azienda si verificasse prima della scadenza della durata massima del contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Articolo 3 - La locazione viene stipulata per la durata di anni 6 (sei), a decorrere dal 01 Giugno 2018, per terminare così il 31 Maggio 2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 06 (sei), qualora non sopravvenga formale disdetta da una delle parti contraenti, da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diritto di rinnovo del contratto solo ed esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/785, comunicando alla parte conduttrice tale volontà con lettera raccomandata AR, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, con l'obbligo di indicarne il motivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Articolo 4 – Il canone di locazione per il primo sessennio è stato concordemente determinato dalle parti in € 18.000/00 annui, oltre IVA come per legge, che la conduttrice si obbliga a versare al locatore in rate mensili anticipate, scadenti il 05 di ogni mese, dell'importo unitario di € 1.500/00 (millecinquecento) mensili più IVA, le parti concordemente stabiliscono che l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione, come sopra determinato, INIZI A DECORRERE DAL 01 GENNAIO 2019 in considerazione dei molteplici interventi manutentivi richiesti dallo stabile, che la parte conduttrice eseguirà a propria cura e spese con la specifica autorizzazione della parte locatrice, rinunciando pertanto sin da ora ad ogni pretesa, sia essa di rimborso delle spese ovvero per il pagamento di somme rivendicate a titolo marcitorio e/o indennitario, per maggiorie e addizioni e manutenzione, ordinarie e straordinarie.

In caso di rinnovo, espresso o tacito, del contratto, le parti stabiliscono che il canone annuo di locazione per il secondo sessennio sarà di € 24.000/00 (ventiquattremila) oltre IVA, che la conduttrice si obbliga a versare al locatore in rate mensili anticipate, scadenti il 05 di ogni mese, dell'importo unitario di € 2.000/00 (duemila/00) mensili più IVA. Il mancato o ritardato pagamento del canone di affitto determinerà la risoluzione di diritto del contratto. Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978, le parti concordano che il canone di locazione verrà rivalutato annualmente nella misura massima alle variazioni accertate dall'Istat.

La conduttrice assume lo specifico obbligo di stipulare una polizza assicurativa e/o fidejussoria a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, con durata corrispondente a quella del presente contratto.

La stipula della polizza assicurativa o fidejussoria, e la consegna della stessa al locatore, costituisce per entrambe le parti condizione sospensiva dell'efficacia del presente contratto.

Articolo 5 – Il conduttore dichiara di avere visitato i locali a lui affittati e di averli trovati nel loro stato e idonei all'uso convenuto, ivi compresi gli impianti, i macchinari e le attrezzature ivi presenti.

La consegna ad ogni effetto di legge si intende effettuata alla data di decorrenza del presente contratto.

La conduttrice si obbliga a provvedere esclusivamente a suo nome, nonché a sua cura e spese, ad ogni necessità o richiesta allacciamento o volta di utenze di energia elettrica, gas, telefono, acqua e quant'altro, nulla escluso ed accettato, nonché all'esecuzione a sua cura e spese di qualsivoglia lavoro di adeguamento richiesto dalle norme vigenti e sopravvenute, in particolare – a titolo meramente esemplificativo – in tema di sicurezza e di igiene. Alla consegna dell'immobile la conduttrice dovrà dare dimostrazione dell'avvenuta disdetta delle utenze medesime, delle relative fatture sino al giorno della cessazione della locazione, con diritto del locatore, a sua richiesta, di volta a suo nome o di altri le utenze stesse.

Il locatore dichiara e garantisce che i locali sono in regola con la normativa edilizia e urbanistica.

Articolo 6 - La conduttrice si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta. La conduttrice assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali suddetti, rendendo comunque idoneo da ogni responsabilità il locatore. La conduttrice è unica responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, derivanti da qualsiasi titolo, causa od evento, che possano essere arrecati a terzi. La conduttrice è continua custode dell'immobile locato ed esonerà espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potesse derivare da fatto doloso o colposo di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da incendio o infortunio per tentato o consumato furto.

Il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni che dall'adempimento degli obblighi di cui all'art. 8 del contratto derivassero a terzi.

Articolo 7 - Le parti rinunciano espressamente ai diritti loro concessi dall'articolo 1584 del cod. civ.

La conduttrice si obbliga ad assicurare la presenza di incaricati onde consentire l'accesso nei locali affittati ai manutentori, per il tempo necessario alle riparazioni e previo avviso.

Articolo 8 - Il locatore ha diritto di visitare i locali affittati al fine di accertarne l'uso e lo stato di manutenzione. Dall'anno antecedente la cessazione del contratto, la conduttrice è obbligata a consentire la visita dei locali affittati agli eventuali nuovi aspiranti, previa comunicazione da recapitare almeno 60 giorni prima della data prevista.

Articolo 9 - La conduttrice provvederà a stipulare una polizza di assicurazione per il rischio di incendio dei locali oggetto di locazione, adeguandosi in ogni caso alla normativa vigente in tema di sicurezza degli immobili e degli impianti.

Articolo 10 - Sono a carico della conduttrice tutte le spese della gestione dei locali ivi comprese le spese per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo. Tutte le spese di bollo e registrazione del presente contratto saranno ripartite tra il locatore e conduttrice, in ragione della metà ciascuno.

Articolo 11 - Il locatore dichiara che il locale rientra tra gli immobili strumentali per natura come previsto dal comma dell'art. 40 D.P.R. 917/86 e pertanto si richiede la registrazione a titolo fisso del presente contratto.

Articolo 12 - E' vietata, e quindi nulla e inopponibile al locatore, ogni forma di cessione e sublocazione anche parziale dell'immobile concesso in locazione, a titolo oneroso e gratuito, per qualunque causa e titolo.

Art. 13 - A norma di quanto previsto dall'art. 1576 del cod. civ., sono a carico del locatore tutte le opere di straordinaria manutenzione dell'immobile locato. Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta.

Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo, salva la facoltà del locatore di ritenere a titolo gratuito. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimangono a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore della conduttrice.

In caso di interventi imposti da normative sopravvenute, inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negare l'esecuzione alla parte conduttrice, che assume l'onere di realizzarle a propria cura e spese.

Art. 14 - I locali si concedono esclusivamente per l'attività di ristorazione. E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico ma il collegamento funzionale del presente contratto di locazione con il contratto di affitto di azienda sottoscritto dalle parti in pari data, determina l'esistenza del diritto del conduttore alla somma prevista per legge per la perdita dell'avviamento, alla quale in ogni caso la conduttrice stessa rinuncia.

Art. 15 - La conduttrice prende atto e dichiara che alla data odierna il locale è adatto a ristorante, il quale ultimo garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di ristorazione.

Le spese per mantenere il locale idoneo sono a carico della conduttrice, al pari delle eventuali spese successive necessarie per poter legittimamente proseguire lo svolgimento dell'attività commerciale concerni in affitto. In ipotesi di vendita dell'immobile, parte conduttrice ha diritto di prelazione.

Marcellina, 01 GIUGNO 2018

IL LOCATORE

LA CONDUTTRICE