

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

Fra

La

rappresentanti pro tempore Sig.ra

in persona dei legali

di seguito locatore;

e

la

in persona del socio unico e legale rappresentante *pro tempore*, sig.

- di seguito

conduttore.

Premesso che

- a) La è proprietaria del complesso immobiliare sito in
- b) La ha manifestato l'interesse a condurre in locazione il capannone artigianale censito al N.C.E.U al Foglio 20 particela 345, sub 502 e l'area pertinenziale limitrofa;
- c) La ha manifestato l'interesse di concedere in locazione

convengono e stipulano quanto segue

Art. 1) Premessa.

La documentazione richiamata nella premessa e nel presente contratto ne forma parte integrante e sostanziale.

Art. 2) Oggetto. Descrizione dell'immobile.

La concede in locazione ad uso diverso da quello abitativo al conduttore - che accetta, avendolo richiesto in locazione poiché ottimale per implementare la propria attività sul territorio, tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione, delle caratteristiche degli impianti nonché della recente costruzione - il capannone artigianale sito in Palombara Sabina, via della Badiola n. 3, ubicato al piano terreno, censito al N.C.E.U al Foglio 20 particela 345, sub 502 ed area pertinenziale come meglio evidenziato nella planimetria/estratto di mappa allegato al contratto.

Art. 3) Destinazione.

Il conduttore dichiara che l'immobile *de quo* verrà utilizzato esclusivamente per uso laboratorio artigianale falegnameria e specificamente produzione, lavorazione e assemblaggio legno, realizzazione e montaggio di strutture in legno, così come risultante dall'oggetto sociale con espresso divieto di mutamento di tale destinazione e di esercizio. La società locatrice dichiara che l'immobile concesso in locazione possiede tutti i requisiti di legge per essere adibito

all'attività che il conduttore intende esercitarvi, obbligandosi a fornire tutta la documentazione che sarà richiesta dagli Enti pubblici preposti per il regolare e legale funzionamento dell'attività. Qualora, nel tempo, dovesse variare l'attività e l'oggetto sociale del conduttore, sarà necessaria l'approvazione per iscritto da parte del locatore rispetto alle eventuali nuove attività, diverse da quelle sopra individuate, da esercitare nell'immobile. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34 e 35 della legge 392/1978 il conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che non comporta contatto diretto con il pubblico.

Art. 4) Durata, disdetta, recesso.

La locazione avrà la durata di anni sei a decorrere dal 01 maggio 2019 ed a scadere il 30 aprile 2025. A tale data si rinnoverà automaticamente e tacitamente per egual periodo. A decorrere dalla seconda scadenza contrattuale, il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A/R da recapitarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Il conduttore potrà esercitare il diritto di recesso dal contratto, anche in assenza di gravi motivi, comunicando la sua volontà con preavviso a mezzo lettera raccomandata A/R da recapitare al domicilio del locatore almeno 6 (sei) mesi prima, ai sensi dell'art 27, ultimo comma, legge 392/78. Resta comunque inteso che, sino all'effettivo rilascio, dovrà essere corrisposto il canone pattuito oltre oneri ed indennità accessorie.

Art. 5) Stato dell'immobile.

Il conduttore dichiara di aver visitato e valutato l'immobile e di averlo trovato di proprio gradimento, in ottimo stato di conservazione, con tutti gli impianti di base in funzione ed a norma ed idoneo all'uso convenuto e di aver ricevuto le relative certificazioni; si obbliga a restituirlo, alla scadenza contrattuale, nelle medesime condizioni, salvo la normale usura. Le parti si danno reciprocamente atto che, nelle more tra la sottoscrizione della lettera d'intenti del 11/01/2019 e del presente contratto, la parte locatrice è venuta a conoscenza della procedura esecutiva pendente dinanzi il Tribunale di Tivoli RGE 526/18 avente ad oggetto anche l'immobile de quo.

Art. 6) Canone.

I contraenti di comune accordo determinano il canone di locazione annuo in € 24.000,00 (euroventiquattromila/00) oltre IVA come per Legge da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di € 2.000,00 (euro duemila/00) oltre IVA come per Legge entro il giorno 05 (cinque) di ogni mese, termine concordemente ritenuto essenziale, mediante bonifico bancario accreditato su conto corrente che il locatore comunica contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto. I contraenti convengono espressamente sin d'ora che, senza bisogno di ulteriore specifica richiesta da parte del locatore, il canone di locazione sopra indicato verrà automaticamente aggiornato, a partire dalla seconda annualità e per ognuna a seguire, nella misura del 75% dell'indice ISTAT-FOI riferito ai prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e

operai, a partire dall'inizio della seconda annualità e riferite al mese di gennaio di ogni anno.

Il ritardato pagamento produrrà automaticamente interessi ad un tasso che viene sin d'ora concordato in misura doppia all'interesse legale, con decorrenza dalla data in cui sarebbe dovuto avvenire il pagamento e sino al trentesimo giorno. A decorrere dall'trentunesimo giorno gli interessi decorreranno al tasso di mora ex D. Lgs 231/02. In caso di mancato o ritardato pagamento superiore a 30 giorni, in tutto o in parte, anche di una sola rata del canone e/o degli oneri accessori e/o comuni e/o di quelli di cui al successivo art. 7), è facoltà del locatore chiedere la risoluzione del presente contratto previa messa in mora del conduttore e diffida ad adempiere ai sensi e nel termine di legge di 15 giorni di cui all'art. 1454 c.c..

Art. 7) Spese straordinarie ed ordinarie.

L'immobile locato è inserito all'interno di un compendio immobiliare: in ragione di ciò il conduttore si obbliga - con le medesime modalità e termini di cui all'art. 6) - al versamento di un rimborso spese forfettario di € 100,00 (cento/00) per le spese di gestione comuni (guardiania, manutenzione ecc.), salvo il conguaglio a fine anno da corrispondere unitamente alla mensilità di canone immediatamente successiva alla richiesta del locatore. Ogni spesa inerente l'attività esercitata è a carico esclusivo del conduttore.

Le spese ordinarie sono a carico del conduttore, in particolare, tutte le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da effettuarsi agli impianti: idrico, elettrico, telefonico, del gas, sanitario e di climatizzazione; alle serrature, chiavi, cardine degli infissi; alla superficie dei muri, dei soffitti, degli infissi; alla pavimentazione e ai rivestimenti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Sono a carico del conduttore tutte le utenze (telefonica, idrica, elettrica, del gas, del riscaldamento ecc) nonché ogni tassa ed imposta connessa con la locazione (tassa sui rifiuti, pubblicità, passi carrai, suolo pubblico ecc), oneri condominiali o supercondominiali, incluse spese di amministrazione ed assicurazione.

Il conduttore si obbliga ad effettuare, nel termine essenziale di 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, tutte le comunicazioni relative a quanto sopra agli Enti preposti, rimanendo a suo esclusivo carico l'onere di eventuali sanzioni per ritardi, errori o quant'altro e manlevando espressamente da ciò il locatore.

Nel caso in cui il conduttore non adempisse agli obblighi specificati nel presente articolo, il locatore, previo accesso parte di un suo delegato, potrà far eseguire i necessari interventi, con spese a carico del conduttore e diritto ad ottenere il rimborso da questi entro il termine essenziale di 20 giorni dalla richiesta.

Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'immobile sono a carico del locatore.

Art. 8) Divieto di modifiche, miglioramenti ed addizioni.

Il conduttore non potrà apportare modifiche, variazioni, addizioni, innovazioni o comunque trasformazioni all'immobile locato ed alle pertinenze senza il preventivo consenso scritto del

locatore. Al termine del rapporto contrattuale, sarà facoltà del locatore decidere, a suo giudizio, se tali addizioni rimarranno a suo beneficio, senza diritto alcuno da parte del conduttore di rimborso spese o corresponsione di indennità, oppure – ove comportino una riduzione del valore dell'immobile o malfunzionamento di altri impianti o semplicemente non siano funzionali alle esigenze del locatore – dovranno essere asportate dal conduttore, a sua cura e spese, con conseguente ripristino dello *status quo ante*. Il conduttore potrà installare insegne, anche luminose, nel rispetto della normativa vigente e dei regolamenti condominiali e supercondominiali, che dovranno essere rimosse a spese e cura del conduttore al termine della locazione.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere concordati con il locatore.

Ove fossero necessarie attività amministrative, autorizzative ed urbanistiche relative all'esercizio dell'attività del conduttore, i costi saranno a carico del locatore e saranno in ogni caso rimborsati dal conduttore in caso di recesso, risoluzione o comunque termine del rapporto locativo prima della scadenza del 30.04.2031.

Art. 9) Divieto di sublocazione, comodato e cessione.

E' espressamente fatto divieto al conduttore di concedere l'immobile in sublocazione, comodato o in qualsiasi altra forma di uso o detenzione a terzi, salvo i casi di cui all'art. 36 legge n. 392/1978.

Art. 10) Custodia del bene locato.

Il conduttore è costituito custode del bene locato; lo stesso esonera il locatore da ogni responsabilità per eventuali danni che potranno derivare da fatto doloso o colposo proprio, di soci, collaboratori e terzi in genere, con decorrenza dai termini concordati nella lettera d'intenti del 11.01.2019 che qui s'intende integralmente trascritta. Il locatore è espressamente esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi e/o inutilizzazione degli impianti per cause indipendenti dalla propria volontà, nonché da danni diretti o indiretti che possono derivargli da fatto colposo di altri inquilini e/o terzi. Il conduttore si obbliga sin d'ora a rispettare - ed a far rispettare da collaboratori e/o clienti e/o fornitori e terzi in genere - il regolamento di condominio del compendio immobiliare. Ove i predetti obblighi venissero disattesi è facoltà del locatore chiedere la risoluzione del presente contratto previa messa in mora del conduttore e diffida ad adempiere ai sensi e nel termine di 15 giorni di cui all'art. 1454 c.c.

- Art. 11) Ispezione dell'immobile.

Il conduttore si obbliga a ispezionare, o far ispezionare un suo delegato, l'immobile locato al locatore in qualunque momento, con preavviso, da comunicarsi in qualsiasi forma, di 24 ore. In caso di fine locazione il conduttore si obbliga a lasciar visitare l'immobile dai potenziali subentranti con le modalità testo concordate.

Art 12) Certificazione energetica. Impianti.

Il locatore – entro la data di decorrenza della locazione – consegna al conduttore, che accetta, la documentazione inerente l'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.L. 23/12/2013 n. 145. Con riferimento all'impianto elettrico, per esigenze operative e di utilizzo dei macchinari di proprietà del conduttore, sarà necessario il potenziamento del medesimo nonché modifiche e addizioni funzionali; tali lavorazioni verranno realizzate a cura e spese del conduttore e del relativo costo si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

Art. 13) Deposito cauzionale.

Il conduttore versa al locatore a titolo di deposito cauzionale, per eventuali danni riscontrabili nell'immobile locato, la somma di € 6.300,00 (euro seimilatrecento/00) pari a tre mensilità a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca Centro Lazio e non imputabili in conto canoni, che saranno corrisposti dal locatore al termine del rapporto locatizio, previo verifica dello stato dei luoghi e una volta verificato il puntuale adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

Art. 14) Solve et repete.

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare od omettere il pagamento del canone e degli accessori inerenti la locazione e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver ottemperato al pagamento dello scaduto.

Art. 15) Garanzie e assicurazioni.

Il conduttore è responsabile verso il locatore e verso i terzi in genere di ogni negligenza nell'uso dell'immobile locato e degli impianti. A tal fine il conduttore si obbliga a stipulare le seguenti polizze assicurative:

- polizza fabbricati contro il rischio incendio, scoppio ed allagamento presso primaria compagnia a livello nazionale come garantito e beneficiario il locatore, su un valore di € 600.000,00 (seicentomila/00).
- polizza responsabilità civile.

Le polizze dovranno essere valide ed i relativi premi versati per l'intero periodo contrattuale e da rinnovarsi in caso di rinnovo del presente contratto.

Il conduttore dovrà stipulare le polizze e consegnarne copia al locatore, nel termine essenziale di 20 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Art. 16) Fideiussione.

Il sig. _____ in proprio e nella qualità di legale rappresentante *pro tempore* della

_____ con la sottoscrizione del presente contratto presta fideiussione nei confronti della _____ ed avanti diritto - con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, della divisione ed ai termini e condizioni di liberazione di cui agli articoli 1956 e 1957 Codice Civile - per il corretto adempimento di tutte le

obbligazioni derivanti dal contratto e dal rapporto locatizio, ed in particolare quelle pattuite agli articoli 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 13) e 14) nonchè di tutte le spese (legali, di giudizio e quant'altro) che si rendessero necessarie per riottenere la disponibilità del bene in caso di mancato rilascio alla scadenza contrattuale. Il fideiussore si obbliga ad effettuare il pagamento a prima e semplice richiesta scritta a mezzo lettera raccomandata o equivalente e comunque non oltre quindici giorni dalla ricezione della richiesta stessa. Il fideiussore potrà in qualunque momento sostituire la fideiussione personale con altra rilasciata da banca o assicurazione di primaria importanza che garantisca almeno il pagamento di dodici mensilità del canone.

Art. 17) Clausola risolutiva espressa.

Il mancato e puntuale adempimento delle obbligazioni concordate negli articoli 3), 6), 7), 8), 9), 10), 15) e 16) secondo modalità ivi pattuite, comporterà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e nei modi dell'art. 1456 c.c. .

Art. 18) Registrazione del contratto.

La registrazione del presente contratto sarà a cura del locatore ed a carico del conduttore nella misura del 50%, come pure per la registrazione delle annualità successive alla prima ed ogni altro onere similare, presente e futuro.

Art. 19) Elezione di domicilio.

Il conduttore elegge a tutti gli effetti domicilio nell'immobile locato, quand'anche non più ritenuto.

Art. 20) Modifica del contratto.

Il presente contratto potrà essere modificato soltanto per iscritto, rinviando per quanto non pattuito alle norme di legge in materia di locazione.

Art. 21) Foro competente.

Per ogni controversia che dovesse sorgere a qualsiasi titolo tra i contraenti in dipendenza del presente contratto è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Tivoli.

Guidonia Montecelio, li 03.05.2019

Letto, confermato e sottoscritto

Il Locatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Conduttore



Il Fideiussore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 cod. civ. I contraenti, dopo approfondito esame, approvano espressamente e specificamente le disposizioni contenute negli articoli: Art. 3) Destinazione. Art. 4) Durata, disdetta, recesso. Art. 5) Stato dell'immobile. Art. 6) Canone.



Art. 7) Spese straordinarie ed ordinarie. Art. 8) Divieto di modifiche, miglioramenti ed addizioni.
 Art. 9) Divieto di sublocazione, comodato e cessione. Art. 10) Custodia del bene locato. Art. 11)
 Ispezione dell'immobile. Art. 14) Solve et repete. Art. 15) Garanzie e assicurazioni. Art. 16)
 Fideiussione. Art. 17) Clausola risolutiva espressa. Art. 18) Registrazione del contratto.

Il Locatore



Il Conduttore

Il Fideiussore

