

ALL. 13

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE IN DATA
15 NOVEMBRE 2010**

Con la presente scrittura privata il locatore



Fluimobile con in
Via Orsodav n. 10 a Brescia da adibire ad uso deposito automovezti e merci al secondo piano
interrato, come meglio identificato dall' allegata planimetria debitamente sottoscritta, ai
seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01.11.2010. Alla scadenza naturale
ridopo i primi sei anni) il contratto si rinnoverà tacitamente agli stessi patti e condizioni, per
ulteriori anni 6 (sei). I conduttori hanno facoltà di recedere anticipatamente dal
contratto di locazione come meglio specificato al successivo art. 6
2. Il prezzo della locazione è stabilito in € 1.200.000,- annue + imposte di legge da pagarsi in rate
trimestrali anticipate di € 300.000,- + imposte di legge.
3. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a partire dal canone in vigore, sulla
base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di
operai ed impiegati e nella percentuale massima consentita dalla legge.
4. Il conduttore 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 o eccezione se
non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
5. I locali si concedono per il solo uso commerciale, con divieto di sublocazione e cessione anche
parziale, tranne che la sublocazione sia a favore di società facenti parte dello stesso gruppo della
conduttrice e comunque con consenso scritto della locatrice, e divieto di mutamento di
destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35,37 e seguenti della L. 392/1978,
il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti
con il pubblico.
6. E' concessa al Conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 2 della L. 21 luglio 1978 n.



392, la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, purché ne dia avviso alla Locatrice mediante lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della data di esecuzione del recesso.

7. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbligano a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggravia che non possa essere tolta in qualunque maniera senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cordoni degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle maniglie e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendo i conduttori, provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
8. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice tutte le spese esclusioni di, salvo quelle tipicamente straordinarie.
9. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai loro familiari e dipendenti il regolamento condominiale dello stabile che viene consegnato alla sottoscrizione del presente contratto del quale, parte conduttrice, con la firma apposta al presente contratto ne accetta ricevuta. Il conduttore si obbliga inoltre ad osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
10. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
11. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
12. L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto giurata, ipso iure, la sua risoluzione.
13. L'unità immobiliare viene locata con le finiture e gli impianti idonei all'attività prevista nel



precedente articolo 5 secondo le prescrizioni normative attuali. Per eventuali prescrizioni o norme legislative future (Vigili del Fuoco, A.S.L. o altro), relative all'attività svolta nei locali del conduttore, quest'ultima si obbliga a provvedere in conformità a tali prescrizioni, a loro cura, spese e responsabilità

14. Il conduttore, in garanzia dei danni, versa al Locatore l'importo di € 300,00 in contanti come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sulla cui cifra maturano a favore del conduttore gli interessi legali. Detta cauzione sarà restituita, comprensiva degli interessi maturati, dopo la regolare riconsegna dei locali. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere restituito in caso di suo utilizzo.

15. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

16. Spese, tasse ed imposte afferenti il presente contratto di locazione e alle sue rinnovazioni saranno a carico del conduttore. La registrazione ed il versamento dell'imposta saranno eseguiti a cura della locatrice. La Locatrice dichiara che opererà per assoggettare il presente contratto di Locazione al regime IVA, ai sensi dell'art. 8 della Legge 248/2006.

Brescia, 13 novembre 2010.

IL LOCATORE

[Redacted signature area]

Accettiamo espressamente gli articoli
4, 5, 7, 8, 9, 10.

Brescia, 15 novembre 2010

IL LOCATORE

[Redacted signature area]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature area]

2010
3 25/11/2010
€ 76,96

IL CONDUTTORE

[Redacted signature area]

