

ALL. 11



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO IN DATA

03/02/2014

Con la presente scrittura privata il locatore, [redacted]

[redacted] rappresentata in

questo atto dal [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] l'immobile sito in Via Oberdan n. 10 a Brescia costituito da locale open-space più servizi a norma di legge, 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 01/02/2014. Alla scadenza naturale (dopo 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 € 15.600,00.= annue da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di € 1.300,00.= + eventuali imposte tramite bonifico bancario.
3. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, 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, senza giustificato motivo, ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni salvo per cause indipendenti dalla sua volontà.
5. I locali si concedono per il solo uso commerciale/professionale, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale, tranne che la sublocazione sia a favore di società od enti 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 comporta contatti diretti con il pubblico.

6. E' concessa al Conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 7 della L. 27 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. Il locatore autorizza ogni aggiunta che possa essere utile all' esercizio dell' attività del conduttore a patto che non vengano danneggiati in modo irreparabile i locali. Al termine della locazione il conduttore ripristinerà i locali alla stato dell' inizio locazione (open space). 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 cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi i conduttori, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.
8. Il conduttore farà assicurare e manterrà costantemente assicurati, da primaria Assicurazione, durante il periodo di esecuzione del contratto, l'immobile locato contro i rischi di incendio, di esplosione, di danni elettrici e di danni dovuti da acque anche piovane, di grandine, di vento, di fogna, compresi vetri e serramenti. Il conduttore dovrà inoltre garantire la sua responsabilità in quanto occupante dell'immobile, nei confronti dei terzi e dei vicini con adeguati massimali e fornire copia delle polizze assicurative alla Locatrice.
9. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese condominiali ordinarie, così come risultanti dai prospetti di bilancio redatti dall' amministrazione del condominio. Quelle tipicamente straordinarie saranno a carico della parte locatrice.
10. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai loro dipendenti e collaboratori 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 accusa ricevuta. Il conduttore si obbliga inoltre ad osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

11. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
12. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo accordo con il conduttore.
13. L'inadempienza da parte del conduttore dei patti di cui ai punti n.4 e n.5 contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
14. L'unità immobiliare viene locata con le finiture e gli impianti idonei all'attività prevista nel precedente articolo 4 secondo le prescrizioni normative attuali. Parte locatrice si impegna ad attuare, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, quanto verrà disposto da eventuali prescrizioni o norme legislative future (Vigili del Fuoco, A.S.L. o altro).
15. Il conduttore, per gli eventuali danni che si verificassero durante il periodo di locazione, versa al Locatore l'importo di € 3.900,00 tramite assegno a garanzia [REDACTED] [REDACTED] in conformità alle vigenti leggi, che sarà restituito 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 ricostituito in caso di suo utilizzo.
16. 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.
17. Spese, tasse ed imposte afferenti il presente contratto di locazione e alle sue rinnovazioni saranno a carico del conduttore e locatore nella misura del 50% cadauno. La registrazione ed il versamento dell'imposta saranno eseguiti a cura del locatore, a cui il

conduttore rimborserà la propria quota entro 7 giorni dalla richiesta che dovrà essere accompagnata dall'attestazione comprovante l'avvenuto versamento.



18. Il locatore si impegna a consegnare copia conforme all' originale dell' attestato di certificazione energetica dell' unità concessa in locazione a norma della LR 24/06 e DGR VIII/8745. entro e non oltre 7 giorni dalla firma del presente contratto.

19. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualunque controversia riguardante la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del contratto è competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



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

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

