

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE

In Firenze il giorno 21 aprile 2021 tra:

_____ sedente in Firenze, via dei Neri 29 _____ in perso-
na del suo l.r.p.t Sig _____ ed ivi residente in _____
(c.f. _____);

= locatore =

concede in locazione

_____ " con sede legale in Firenze, _____
_____, in persona dei l.r.p.t. _____

= conduttore =

l'immobile posto in Firenze, via del Corso 29/R censito al n.c.e.u. di Firenze nel foglio 166, particel-
la 313, sub. 502, cons. 59 mq. Categoria C1, alle seguenti condizioni:

1. Durata.

La locazione avrà la durata di anni 8 (otto), tacitamente prorogabile di anni (sei), con inizio dal
1.9.2021 e fino al 31.08.2029 e, in mancanza di disdetta, si rinnoverà per anni sei. Il locatore rinun-
cia alla facoltà di risolvere anticipatamente il contratto prima del 1.9.2022, facoltà poi concessa
previo inoltro di raccomandata a.r. almeno 6 (sei) mesi prima.

La locazione sarà preceduta da periodo 21.04.2021/31.08.2021 di comodato pattuito per agevola-
re lavori di adeguamento interno a carico del conduttore, periodo nel quale nulla sarà imputato in
termini di spese al locatore e/o obblighi.

2. Canone.

Il canone di locazione è pattuito in euro 96.000 (novantamila/00) oltre IVA di legge, pari a n. 12
(dodici) canoni mensili di euro 8.000,00 (ottomila/00) cadauno oltre IVA di legge.

In virtù di interventi di manutenzione al fondo locato, che rimarranno ad esso acquisiti senza diritti

e riverse da parte del conduttore, il canone viene ridotto nei primi tre anni nel seguente modo:

- 1.9.2021/31.08.2022 il canone annuo dovuto è di euro 66.000 (sessantaseimila/00) oltre IVA di legge, pari a n. 12 (dodici) canoni mensili di euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00) oltre IVA di legge;
- 1.9.2022/31.08.2023 il canone annuo dovuto sarà di euro 72.000 (settantaduemila/00) oltre IVA di legge, pari a n. 12 (dodici) canoni mensili di euro 6.000,00 (seimila/00) cadauna oltre IVA di legge;
- 1.9.2023/31.08.2024 il canone annuo dovuto sarà di euro 90.000 (novantamila/00) oltre IVA di legge, pari a n. 12 (dodici) canoni mensili di euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00) cadauna oltre IVA di legge.

Dal 1.9.2025 il canone come pattuito sarà adeguato in misura del 100% del dato ISTAT calcolato dal 1.9.2022.

Tutti i pagamenti, come sopra detti, dovranno avvenire inderogabilmente entro e non oltre il giorno 5 (cinque) a mezzo bonifico bancario su IBAN del locatore che parte conduttrice dichiara di avere già nella sua disponibilità.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e gli accessori oltre i termini fissati e non potrà far valere alcuna eccezione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

3. Uso.

I locali vengono concessi in locazione per uso commerciale con apertura al pubblico esclusivamente per la "Vendita di occhiali e accessori ottici". In ogni caso è tassativamente vietata attività ricreativa e di ristorazione (bar, ristorante, pub, locali notturni) e/o sexy shop e/o gioco di azzardo e scommesse e, più in generale, attività contrarie al buon costume e all'ordine pubblico, con divieto di sublocazione, cessione anche parziale e mutamento di destinazione; il silenzio e l'acquiescenza della locatrice al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto anche gratuito che even-

tualmente si verificassero, avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore, salvo le ipotesi previste dalla legge. La vendita avverrà nel rispetto delle normative tutte da osservarsi a cura e spese del conduttore che sarà tenuto anche al rispetto delle norme di vicinato e condominiali. La proprietà ha provveduto a munire il fondo di fosse biologiche, gli ulteriore interventi ivi compreso l'allestimento del WC o del bagno (compreso sanitari) sono a carico del conduttore che sin d'ora rinuncia a qualsivoglia ripetizione delle somme spese.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della legge 392/1978, le parti pattuiscono che tra i motivi di giusta causa legittimanti il recesso non potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

La cessione ex art. 36 L. 392/78 deve essere comunicata a mezzo a.r. a parte locatrice.

4. Gradimento locali.

Il Conduttore dichiara di avere attentamente visionato ed esaminato le caratteristiche del fondo e di averlo trovato idoneo all'uso a cui verrà destinato, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nel medesimo stato alla scadenza del contratto, salvo l'ordinario deterioramento.

Gli adeguamento dei locali all'uso desiderato, saranno a totale carico di parte conduttrice, previa autorizzazione del locatore e non potranno in alcun modo incidere sulla validità del presente contratto.

Il conduttore dichiara e rilascia quietanza di aver ricevuto copia dell'APE redatto dal Geom. Ennio Murdolo.

5. Manutenzione.

Faranno carico del Conduttore le riparazioni/manutenzioni ordinarie. Inoltre il Conduttore sarà tenuto al pagamento delle spese condominiali a suo carico, a solo titolo esemplificativo le spese di smaltimento rifiuti e svuotatura fossa biologica, oltre che la revisione periodica degli impianti dovuta per legge e/o per la sicurezza sul posto di lavoro.

6. Modifica locali e esonero responsabilità.

Il Conduttore si obbliga a non effettuare alcuna modificazione ai locali locati, se non dietro autorizzazione scritta del locatore. Eventuali migliorie apportate saranno rimosse al termine della locazione ovvero lasciate così come si trovano a seconda della volontà del locatore, in ogni caso nulla sarà dovuto, salvo il risarcimento di eventuali danni apportati.

Il Conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di altri inquilini dello stabile e/o terzi. Il conduttore, entro 1 mese da oggi, dovrà consegnare copia di idonea polizza assicurativa sottoscritta con primaria compagnia per il valore di euro 1.000.000 per danni a terzi cose e/o persone ed euro 250.000 per danni al bene locato.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

7. Ispezione locali.

Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

8. Fideiussione a garanzia.

A garanzia dei canoni eventualmente non pagati parte conduttrice istituisce fideiussione bancaria a prima richiesta per l'importo di euro 48.000,00 (quarantottomila/00) rinnovata di anno in anno, sino alla data di rilascio, a cura e spese del conduttore. Copia dei rinnovi dovrà essere consegnata 30 giorni prima del termine di ogni anno locativo, termine da ritenersi essenziale per parte locatrice, pena la risoluzione di diritto del presente contratto per grave inadempienza. Parte conduttrice rilascerà assegno di euro 48.000 a garanzia dell'emissione della fideiussione che sarà comunque consegnata entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente con contestuale restituzione di detto assegno, in difetto di che parte conduttrice potrà incassare l'assegno per il medesimo titolo per cui istituita la fideiussione.

9. Rinnovo del contratto.

Il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per analoga durata e alle medesime condizioni se nessuna delle parti avrà comunicato l'intenzione contraria, mediante lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza ai sensi dell'art. 28 L. 392/78.

10. Risoluzione del contratto.

L'inadempienza del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure la sua risoluzione.

Il ritardato pagamento anche di una sola rata del canone o delle spese condominiali e/o di manutenzione dei beni comuni e/o la loro mancata manutenzione comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

11. Registrazione.

L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico del conduttore; l'imposta di registro, per la registrazione e per le future annualità sarà ripartita in parti uguali fra le parti contrattuali.

Sarà cura del locatore provvedere alla registrazione del contratto ed ai rinnovi annuali.

Art. 12 – Modifiche del contratto ed elezione di domicilio.

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica al presente atto deve apparire in forma scritta e registrata. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono domicilio negli indirizzi di cui in epigrafe del contratto o in quelli che saranno successivamente comunicati per iscritto a mezzo raccomandata a.r. o PEC, dovessero cambiare nel corso della locazione.

Art. 13 – Clausole contrattuali e rinvio a disposizioni di legge.

Il presente contratto viene sottoscritto dopo attenta analisi e lettura ed esame congiunto delle parti che hanno avuto, prima di questo momento, modo di esaminare la bozza e valutare eventuali integrazioni e modifiche. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, la vigente normativa in materia di locazione di immobili urbani ad uso commerciale ed in particolare la L. 392/78.

Art. 14 – Tutela della riservatezza.

Ai sensi e per gli effetti della normativa in vigore in materia dei "protezione dei dati personali", i dati personali appunto vengono trattati in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione. I

medesimi sono conservati sia su strumenti cartacei che informatici, nel rispetto dei principi e delle regole concernenti le misure minime di sicurezza, per evitare rischi di perdita, distruzione o accesso non autorizzato.

Firenze,

IL LOCATORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

Accettiamo il contratto ed espressamente le clausole 2-3-6-8-12 e 13.

IL LOCATORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTESA



SANPAOLO

ABI 3069-2
CAB 02891-0

FIRENZE - VIA F.DE SANCTIS, 48/50 - ITALIA (IT)

euro 48'000,00

ASTE
GIUDIZIARIE



EURO

quarantotto mila / 00

a vista pagate per questo assegno bancario **NON TRASFERIBILE**

a

8384947201-07

Firma



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PER RICEVUTA

ASTE
GIUDIZIARIE

[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®