

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 37/2024 R.G. FALL.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CON SEDE IN

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CURATORE DOTT. PAOLO REBECCHI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 5 **DOCUMENTAZIONE LOCAZIONE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

1) Con la presente scrittura privata la società ‘

registro delle imprese di Mantova,
partita IVA e codice fiscale per
questo atto rappresentata dall' Amministratore unico

, di

seguito chiamata locatore

concede in locazione

alla ditta

in persona del
socio Amministratore
di seguito chiamato conduttore

PREMESSO

- Che la intende avviare
l'attività di vendita al dettaglio di mobili e accessori in un locale di proprietà della
- Che la è in possesso di
regolare autorizzazione amministrativa per l'esercizio della suddetta attività;
- che le stesse premesse sono parti integranti del presente atto.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) la società , concede in locazione al
, che accetta, alle condizioni in premessa indicate, l'unità
immobiliare costituita da un locale ad uso negozio, sito in San Giorgio di Mantova, Via
Einstein, c.m., composta da un locale open - space con annesso servizio igienico per anni 6
(sei) e ciò dal 01/03/2018

La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo della attività di Vendita Mobili

2) Il canone di locazione viene fissato in €. 19.200 (diciannovemiladuecento/00)

all'anno, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 1.600,00 (milleseicento/00) fino al 01/03/2021 , successivamente il canone passerò ad euro 21.600 (ventunmilaseicento/00) annui pari ad euro 1.800,00 (milleottocento/00) mensili fino al 01/03/2023, successivamente il canone passerà ad euro 24.000 (ventiquattromila00) annui pari ad euro 2.000 (duemila/00) mensili scadenti il giorno 15 di ogni mese, oltre all'IVA di legge. A tale proposito il locatore dichiara di optare per l'imposizione ai fini Iva, ai sensi dell'art. 10, n. 8 del DPR 633/72.

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente con le modalità e nella misura massima, previste dall'art. 32 L. n. 392/78, senza ulteriore esplicita richiesta. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo.

3) Il contratto s'intende fin da ora rinnovato per un periodo di **6 (sei) anni**, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, 12 mesi prima nei termini e con le modalità previsti dall'art. 27 della L. 27 luglio 1978 n. 392.

4) La locazione sarà ad uso esclusivo di vendita mobili con detrazione Iva al 100%, con divieto al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. A tale proposito il locatore dichiara di optare per l'imposizione ai fini Iva, ai sensi dell'art. 10, n. 8 del DPR 633/72. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione di detti patti comporterà la risoluzione del contratto a semplice richiesta del locatore.

5) Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori; la dichiarazione qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 L. 7 luglio 1978 n. 392.

6) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 5% a quello legale.

7) Sono interamente a carico del conduttore le spese di riscaldamento, della fornitura dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, della TASI e le spese condominiali gravanti sull'unità..

8) I locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 cod. civ., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione; il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme anche per quanto attiene la L. 626/94.

9) È proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali allo stato attuale.

10) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore è infatti costituito custode della cosa locata: a tal riguardo si impegna a contrarre e mantenere una adeguata garanzia, anche in forma assicurativa, incendio e rischi collegati, che assicuri il rischio della proprietà del fabbricato, accollandosi il relativo costo.

11) Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore, così come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi; il locatore si sostituirà all'inquilino, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

12) Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere nessun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 cod. civ.

13) Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle ore 14 alle 16, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.

14) Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso, tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

15) Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto, e di prenderne consegna in data odierna per ogni effetto con il ritiro delle chiavi. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata.. A tal fine il locatore dichiara che catastalmente l'immobile ha la destinazione di negozio.

16) Il conduttore si impegna a tenere in ordine le parti comuni del cortile destinate a passaggio. Se ciò non avvenisse, il locatore potrà affidare l'incarico di pulizia e quant'altro necessario ad un'impresa e rivalersi della spesa sul conduttore.

17) Il conduttore a garanzia dell'adempimento del contratto consegna assegno bancario di € 8.000 (ottomila/00) importo da intendersi per una metà a titolo di deposito cauzionale e per un'altra metà a titolo di canone di locazione eventualmente dovuto e non pagato. Tale importo sarà restituito a fine locazione solo dopo che tutti i locali siano stati riconsegnati nel termine stabilito e nelle condizioni come furono consegnati e tutti gli obblighi contrattuali adempiuti.

18) Il conduttore stipulerà apposita polizza assicurativa a copertura di eventuali danni verso terzi, per atti vandalici e per incendio in danno dell'immobile.

19) La registrazione del presente contratto avverrà a cura del conduttore, con obbligo per il locatore di rimborsare la metà della spesa sostenuta, escluso però ogni multa e/o soprattassa per omesso o tardivo versamento.

20) Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

21) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

22) Per qualunque constatazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, l'Arbitrato competente sarà quello del domicilio del locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti, in Mantova.

Letto, approvato e sottoscritto a Porto Mantovano, il 01/03/2018

A norma dell'art. 1341 e 1342 cod. civ. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1, 2, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Si consegnano le chiavi in data odierna