



Agenzia Garante della Privacy - D.P.R. n. 1967, Pistoia  
Eseguita la registrazione sul registro Atti Privati  
Data 02/08/2015 n° 3608

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO ALL'ABITATIVO

Tra le Sig.re

sita a Pistoia

Residente in via

R. Cod. Fis.

sede legale in Montecatini Terme, 3

### Premesso

che le Signore / sono proprietarie di un immobile, ubicato in Pistoia Via Saccomi 23, consistente in un piano posto a consumo del Bistione Mediceo, meglio noto come Bistione Identificato al catasto al Fig. 220, Particella 173, Cat. U.8 R.C. e 80.60.

Le parti concordano e stabiliscono quanto segue:

Tra le Sig.re

concedono in locazione per uso diverso dall'abitativo alla ditta "Il

a l'immobile come sopra identificato e meglio identificato dalla pianta allegata, da considerarsi parte integrante del presente contratto e rubrica come allegato A.

2) 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 potranno pregiudicare la salute di chi vi svolga attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stato di fatto in cui si trovavano al momento dell'immissione nel possesso, salvo il normale deterioramento d'uso. È fatto divieto al conduttore di effettuare, senza autorizzazione, modifiche che non possono essere eliminate in qualsunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione.

3) Si conferma dichiara di svolgere l'attività di Parchi di divertimento e Parchi Tematici.

4) La durata della locazione sarà di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno 01/07/2015.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 27 della Legge 27.07.1978 n. 392 e successive modificazioni, il contratto sarà eventualmente e tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni salvo disdetta da comunicarsi dall'una o dall'altra parte a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza naturale. Viene riservata al locatore la facoltà di dirimere di rimozione alla prima scadenza, per motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/78 nei limiti indicati dal 2° comma dell'art. 28 della medesima legge. La parte conduttrice non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto. In caso di rimozione dell'immobile alla naturale scadenza del contratto viene posta a carico del conduttore una penale giornaliera di euro 50,00 (cinquanta/00).

5) Il canone di locazione viene definitivamente e consensualmente stabilito in euro 6.000,00 (seimila/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 (cinquecento/00) ciascuna che dovranno pervenire alle locatrici o direttamente a trezzo bonifico bancario entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese. Al fine di garantire tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto di locazione, il conduttore si obbliga a stipulare e mantenere per tutta la durata del rapporto contrattuale, una garanzia fiduciaria rilasciata da pratica banca e consegnata alle locatrici.

Pubblicazione  
ripubblicazione o rip

scopoli del presente contratto. Il venir meno della garanzia fideiussoria costituisce motivo di risoluzione del presente contratto.

3) Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente ed automaticamente (e quindi anche senza espressa richiesta del locatario) a decorrere dall'inizio del secondo anno in ragione del 75% della variazione rispetto allo stesso mese dell'anno precedente dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

4) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né riunitario per alcun motivo per pretese ed eccezioni del conduttore. Il mancato pagamento in tutto o in parte del canone, anche di sua sola rata e delle spese accessorie (assicurazione, condominio ecc.) costituirà in mora il conduttore e darà il locatario diritti di risolvere di diritto il contratto salvo sorprese e comunque il risarcimento del maggior danno. Qualora il conduttore permanga al termine dell'immobile decorso il termine di scadenza del contratto e/o della proroga giudiziale e/o legale, le parti sin d'ora quantificano, a titolo di penale, una indemnità di occupazione senza titolo pari al doppio del canone mensile di locazione, salvo l'eventuale maggior danno.

5) In deroga a quanto previsto dall'art. 6, adeguamento ISTAT, al termine del primo biennio di locazione il canone verrà aggiornato di euro 50,00 (cinquanta) 900 mensili. Dal terzo biennio riprende vigore quanto previsto nell'art. 6 sull'adeguamento ISTAT.

6) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con diligenza e in conformità dell'uso cui sono destinati, ed a provvedere alle riparazioni di ordinaria manutenzione. Saranno inoltre a carico del conduttore tutte le spese per le riparazioni dipendenti da caso fortuito. Il conduttore esonererà esplicitamente le locatrici da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti o omissioni di terzi.

7) I locali si concedono per il solo uso di attività di "Parchi di divertimento e Parchi Tematici", con divieto di ulteriore sublocazione.

8) Le locatrici garantiscono al conduttore che l'immobile è idoneo allo scopo per il quale viene locato e possiede i requisiti prescritti.

9) Il conduttore da parte sua dichiara che il medesimo è esente da vizi e si trova in ottimo stato locativo, compresi gli impianti esistenti e dichiara quindi di esonerare le locatrici da ogni responsabilità per difetti, disagio o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata.

10) Il conduttore non potrà installare nell'immobile macchinari o qualsiasi altra cosa che possa nuocere alla stabilità o alla buona conservazione dell'immobile stesso.

11) Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia esonerando esplicitamente le locatrici da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che possano derivare da fatto doloso o colposo di terzi in genere, eventi atmosferici anche eccezionali, nonché, dai beni strumentali. A tal fine il conduttore si obbliga a stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e/o prestatori di lavoro il cui massimale non può essere inferiore a euro 5.000.000,00 (cinquantamila 00) importo da intendersi riferito sia per ogni sinistro che per ogni persona e cosa. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata al locatore entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto e a seguire annualmente ad ogni scadenza dovrà essere fornita la tratta quicquidante. Tale adempimento deve considerarsi a pesa di risoluzione espressa del presente contratto.

12) Il conduttore dichiara esplicitamente di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni amministrative per lo svolgimento della propria attività. Si impegna altresì a non svolgere attività aliena che possa determinare l'intervento dell'autorità e l'eventuale clausura dell'immobile. La sua

Pubblicazione  
ripubblicazione o rip

che malora, per fatto, colpa o responsabilità del conduttore, la Pubblica Autorità dovesse ordinare la chiusura dell'immobile, il presente contratto dovrà rimanere risolto ad ogni effetto di legge ed il conduttore rimarrà responsabile dei danni subiti dalle locatrici: ivi comprese le eventuali spese che lo stesso dovrà sostenere per rimuovere l'impedimento d'uso dell'immobile stesso.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica o innovazione alla cosa locata (opere edili di qualsiasi natura ed entità compresi gli impianti elettrici) senza preventivo consenso scritto del locatrice. In particolare, l'esecuzione da parte del conduttore di opere per le quali le autorizzazioni anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia, prevedano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, nonché se il conduttore ti abbia preventivamente ottenuti, comporterà la risoluzione del contratto stesso e darà titolo al risarcimento danni con le spese di rimozione in pristino.

Il conduttore obbliga a porre in essere lungo la linea perimetrale dell'immobile concesso in locazione una recinzione per un'altezza minima di 1,50 m., come evidenziano sulla planimetria rubricata quale allegato A.

Il conduttore a carico del conduttore le spese di allacciamento e fornitura di energia elettrica, acqua, telefono gas, manutenzioni parte a verde privi di impianti e carico del conduttore tutte le opere interne di adeguamento locali all'uso per il quale vengono locati e per le quali opere il locatore fa dichiarativamente autorizza il conduttore alla esecuzione previo rilascio delle autorizzazioni da parte delle autorità competenti.

Al termine del carico del conduttore la manutenzione degli impianti elettrici e impianto di altre materie.

Per data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà alle locatrici o a persona da queste designata tutti i locali, liberi da cose e persone, in buon stato locativo e in difetto di postuale ricomsegna le locatrici sono autorizzate a rivalersi sulla fidejussione consegnata con corrispondente allo stipula del presente atto.

1) Tutti i lavori, opere aggiunte o altro, eseguiti durante il corso della locazione con il consenso delle locatrici, andranno a beneficio di quest'ultimo, salvo che le locatrici preferiscono la restituzione dei locali nello stato in cui vi trovano al momento della consegna, a cura e spese del conduttore. Di tali beni il conduttore, quale custode, provvederà sia alla manutenzione ordinaria che straordinaria. Gli stessi dovranno essere restituiti alla fine della locazione funzionanti in buon stato di conservazione salvo il normale deterioramento d'uso.  
2) È consentito alle locatrici di eseguire, previo congruo preavviso, ed in qualsiasi momento delle ispezioni nei locali per controllare l'esatto rispetto da parte del conduttore delle obbligazioni contrattuali.

3) Per la previa autorizzazione della competente Autorità, il conduttore potrà installare insegne o targhe anche all'esterno dell'immobile locato con ogni precauzione onde evitare danni. La posa in opera di dette insegne dovrà essere coordinata dalle locatrici, le quali daranno autorizzazione una volta accertato che le stesse siano in sintonia con eventuali altre già installate.

4) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, di convocazione di sbarco o di licenze ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

5) Le spese di bollo e di quietanza sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione e di rinnovo come per legge.

6) In deroga all'art. 1193 del Codice Civile le locatrici avranno facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più datati indipendentemente

# Pubblicazione ripubblicazione o rip

all'eventuale dichiarazione di responsabilità.

25) E' fatto assolutorio per ogni uso e conservazione nell'immobile locato qualsiasi tipo di macchinario rumoroso recante disturbo a terzi e senza le necessarie autorizzazioni o con il trasporto di varie sostanze infiammabili e/o pericolose senza regolare autorizzazione da parte delle Competenti autorità.

26) Per ogni contravvenzione la sanzione più onerosa è quella di Pistoia.

27) Il locatario non ha diritto al rimborso di non corrispondere quanto dovuto per pigione fino al 30.10.2015.

**PISTOIA,**

21/08/2015

**IL CONDUTTORE**

**IL LOCATORE**

**APPROVAZIONE SPECIFICA:** A tit scorsa e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiaro di aver preso visione e di approvare ed accettare specificamente tutte le clausole della presente scrittura ed in particolare gli articoli 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 27.

**IL CONDUTTORE**

**IL LOCATORE**



Pubblicazione  
ripubblicazione o rip