



Agenda delle Attività - D.T. Pistoia - U.T. Pistoia  
Eseguita la registrazione nel registro Atti Privati  
Data 02/08/2015 n° 3609

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO ALL'ABITATIVO

**Drinking Signage**

sua a Petroia

ai residenti in via

R. Cost. Fisc.

atrici, e la donna

scale locale in Montecatini Terme. <sup>3</sup>

### Promises

che le Sig.re / ..... a sono proprietarie di un immobile, ubicato in Pistoia Via Sacconi 23, consistente in un  
punto posto a confinamento del Bastione Mediceo, meglio noto come Bastione ..... identificato al catasto al F. 220, Particella 173, Cat. I. 8  
R.C. n. 80.660

Le parti concordano e stabiliscono quanto segue:

File Size:

concedono la 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 rubricata come allegato A.

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

Si li considero dichiaro di svolgere l'attività di Parchi di divertimento e Parchi Tematici

di cui 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 diramio di rinnovazione 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 mancata restituzione dell'immobile alla naturale scadenza del contratto viene posta a carico del conduttore una penale giornaliera di euro 50,00 - (cinquantamila/00).

Il canone di locazione viene definitivamente e consensualmente stabilito in euro 6.000,00 (seicento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 (cinquecento/00) ciascuna che dovranno pervenire alle locatrici o direttamente a mezzo 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 in tutta la durata del rapporto contrattuale, una polizza fiduciaria rilasciata da prima banca e consegnata alle locatrici, sostanzialmente

**Pubblicazione o ripubblicazione o rip**

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

10) Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente ed automaticamente (e quindi anche senza espressa richiesta del locatore) 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.

11) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né rinviato per alcun motivo per pretese od eccezioni del conduttore. Il mancato pagamento in tutto o in parte del canone, anche di una sola rata o delle spese accessorie (assicurazione, condominio ecc.) costituirà in mora il conduttore e darà diritto alle locatrici di risolvere di diritto il contratto salvo sempre e comunque il risarcimento del maggior danno. Qualora il conduttore permanga nell'uso 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 indennità di occupazione senza titolo pari al doppio del canone mensile di locazione, salvo l'eventuale maggior danno.

12) Si deferisce a quanto previsto dall'art. 6, adeguamento ISTAT, al termine del primo biennio di locazione il canone verrà aggiornato di euro 50,00 (cinquanta/100 mensili. Dal terzo biennio riprende vigore quanto previsto nell'art. 6 sull'adeguamento ISTAT.

13) 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 esonera e pressante le locatrici da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti o omissioni di terzi.

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

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

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 difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata.

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

17) Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia esonerando espressamente 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- (cinquanta milioni/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 seguito annualmente ad ogni scadenza dovrà essere fornita la nuova quietanza. Tale adempimento deve considerarsi a pena di risoluzione espressa del presente contratto.

18) Il conduttore dichiara espressamente di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni amministrative per lo svolgimento della propria attività. Si impegna altresì a non svolgere attività alcuna che possa determinare l'intervento dell'autorità e l'eventuale sequestro dell'immobile locato.

Pubblicazione o ripubblicazione o rip

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

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

16) Il conduttore si obbliga a porre in essere lungo la linea perimetrale dell'immobile concesso in locazione una recinzione per un'altezza minima di metri 1,20, come evidenzia sulla planimetria tubricata quale allegato A.

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

18) A carico del conduttore la manutenzione degli impianti elettrici e impianto di allarme.

19) Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà alle locatrici o a persona da queste designata tutti i locali, liberi da cose e persone, e in buono stato locativo e in difetto di puntuale riconsegna le locatrici sono autorizzate a rivalersi sulla fidejussione consegnata in conformità alla stipula del presente atto.

20) 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 preferiscano la restituzione dei locali nello stato in cui si 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 consegnati alla fine della locazione funzionanti in buono stato di conservazione salvo il normale deterioramento d'uso.

21) E' consentito alle locatrici di eseguire, previo congruo preavviso, ed in qualsiasi momento delle ispezioni nei locali per controllare l'esatto adempimento da parte del conduttore delle obbligazioni contrattuali.

22) 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 durante autorizzazione una volta accertato che le stesse siano in sintonia con eventuali altre già installate.

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

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

25) In deroga all'art. 1195 del Codice Civile le locatrici avranno facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più datati indipendentemente

**Pubblicazione o ripubblicazione o rip**

all'eventuale incendio, furto, ecc.

25) E' fatto proibito al conduttore utilizzare nell'immobile locato qualsiasi tipo di macchinario rumoroso capace di disturbare i terzi e senza le necessarie autorizzazioni e autorizzazioni dei servizi preposti infiammabili e/o pericolosi senza regolare autorizzazione da parte delle Competenti autorità.

26) Per ogni contratto di locazione si fa esecutiva e conclusiva quella di Pistoia.

27) La locazione non ha alcun valore, di non corrispondere quanto dovuto per pigione fino al 30.10.2015.

PISTOIA, 02/03/2015

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

2009/14

IL LOCATORE

APPROVAZIONE SPECIFICA: ai sensi 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