

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

AD USO INDUSTRIALE



Tra:

- la Società “

con sede in

Partita Iva

rappresentata in quest'atto dall'Amministratore Unico e Legale

rappresentante, Signor

, nato a

il

residente a

Codice Fiscale

da una parte,

- la Società

con sede in

Via

con

Codice Fiscale e Partita Iva

rappresentata in quest'atto dall'Amministratore Unico,

Signor

nato a

, residente a

Codice Fiscale

dall'altra parte,

con la seguente scrittura privata

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

1) OGGETTO

La Società “

(d'ora in avanti chiamato “il locatore”)

concede in locazione alla ditta

, (d'ora in avanti chiamata “il

conduttore”), che accetta a tale titolo l'immobile ad uso magazzino, sito a ROMA in Via F. Tensi n.

120, meglio identificato nell'allegata planimetria, sub A).

Il conduttore dichiara di avere precisa cognizione dei locali a lui concessi in locazione, di averli attentamente esaminati e di averli trovati idonei all'uso cui intende destinarli ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi li userà.

La medesima si obbliga ad utilizzare l'immobile usando la diligenza del buon padre di famiglia, nonché adoperando tutti gli accorgimenti necessari a garantire il minimo degrado, in modo che alla scadenza contrattuale il bene locato possa essere riconsegnato nello stato in cui si trova attualmente, salvo il normale stato di usura.

Si da atto che il conduttore ha eseguito opere necessarie per il normale utilizzo del bene quali a titolo esemplificativo cementificazione del manto stradale, messa in opera di recinzione oggi mancante in parte della zona perimetrale attualmente non divisa in quanto sempre di proprietà del locatore, montaggio vetri mancanti su finestre capannone ed altre opere necessarie per l'utilizzo del bene locato.

Si rende altresì atto che la copertura del capannone presenta delle crinature da cui, in caso di pioggia, entra acqua.

2) DURATA

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a far data dal ^{02/05/2005 *} 01/04/2005.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma dalla legge 392/1978 (recesso del conduttore per gravi motivi) si dichiara che motivo del recesso potrà essere il diniego alle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore. La disdetta dovrà essere comunicata con almeno sei mesi di preavviso.

Il conduttore si riserva la facoltà di risolvere unilateralmente il contratto trascorsi 3 (tre) anni a far data dal ^{02/05/2005 *} 01/04/2005, da comunicarsi con lettera raccomandata R.R. almeno sei mesi prima. Detta facoltà del conduttore viene fatta salva ogni eventuale successivo rinnovo.

3) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione mensile viene stabilito per complessivi Euro 2.500,00= (duemilacinquecento/00), che dovranno essere versati entro i primi 5 (cinque) giorni di ogni mese sul c/c n. _____ intestato a.

Il locatore si riserva la facoltà un diverso numero di c/c con comunicazione che dovrà pervenire al conduttore con lettera raccomandata R.R.

* SI CONFERMANO LE MODIFICHE.

A partire dall'inizio del secondo anno del rapporto di locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche, il canone sarà aggiornato in base alla variazione del potere d'acquisto dell'anno precedente e così successivamente di anno in anno nella misura del 100% (cento per cento) dell'intervenuto aumento annuo del costo della vita accertato dall'ISTAT.

Il mancato o ritardato pagamento anche di due soli canoni produrrà "ipso jure" la risoluzione del contratto con rivalsa di ogni danno e spesa.

Si precisa che dal canone di locazione, come sopra convenuto, restano escluse e saranno a carico del conduttore le spese di riscaldamento, condizionamento, luce, asporto rifiuti e la quota spese di assicurazione dell'immobile, nonché le spese di ordinaria amministrazione.

4) DEPOSITO CAUZIONALE

Tra le parti si conviene che venga rilasciato un deposito cauzionale, a titolo di cauzione e garanzia, pari ad Euro 7.500,00= (settemilacinquecento/00) al locatore, che ne rilascerà ampia quietanza. La somma depositata a cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali. Il deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione, su richiesta del locatore. Il deposito cauzionale non potrà essere imputato in conto pigioni.

5) DESTINAZIONE - SUBLOCAZIONE

L'immobile sarà destinato ad uso industriale.

Il mutamento di destinazione potrà attuarsi soltanto con il consenso scritto del locatore.

E' fatto divieto assoluto di sublocazione totale e parziale.

La sublocazione e la cessione del contratto di locazione sarà possibile alle condizioni previste dall'art. 36 della legge 27/07/1978 n. 392 e successive modificazioni.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34 - 35 della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

6) RIPARAZIONI - ADDIZIONI E/O INNOVAZIONI

Le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile, sono a carico totale ed esclusivo del conduttore.

Per eventuali innovazioni e/o addizioni sarà necessaria l'autorizzazione scritta del locatore e resteranno a totale carico del conduttore.

Al termine della locazione, tutte le eventuali migliorie verranno acquisite dal locatore, senza l'obbligo di corrispondere alcun compenso.

Resta inteso che le finiture architettoniche esterne non potranno essere soggette a modifiche onde mantenere l'aspetto originario del fabbricato.

L'installazione di insegne pubblicitarie, cartellonistica e simili dovrà essere di gradimento del locatore e dovrà essere tale da rispettare il decoro architettonico del fabbricato e non deturpare l'aspetto dello stesso.

7) ASSICURAZIONE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da un cattivo uso della cosa locata e dall'esercizio dell'attività dello stesso.

All'uopo il conduttore si obbliga ad assicurare congruamente i locali per i danni derivanti dalla gestione dell'attività nell'immobile locato e/o a quelli adiacenti.

Il contratto verrà sottoposto all'approvazione del locatore e dovrà essere aggiornato in relazione ai valori di mercato dell'immobile; in caso contrario la locazione si intenderà risolta di diritto.

8) DIRITTO D'ISPEZIONE

Allo scopo di consentire la verifica dell'osservanza delle norme di cui al presente contratto, o per altri specifici motivi, i proprietari o un proprio incaricato ha diritto ad accedere nei locali concessi in locazione facendone richiesta con preavviso di almeno 3 (tre) giorni.

9) MODIFICHE

Qualunque modifica o deroga al presente contratto non potrà essere adottata se non di comune accordo e per iscritto o in forza di leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

10) NORME SUPPLETIVE

Per quanto non è qui espressamente convenuto le parti si rimettono alle disposizioni del Codice Civile ed alle leggi vigenti in materia di locazione.

11) REGIME FISCALE

L'operazione contemplata nel presente contratto rientra nel campo di applicazione dell'IVA che dovrà essere aggiunta ai canoni indicati in precedenza.

12) REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti metà per ciascuna.

ASTE GIUDIZIARIE®

Letto, confermato, sottoscritto.

Roma-Pederobba, li 02/05/2005

ASTE GIUDIZIARIE®

Ex artt. 1341 / 1342 Codice Civile, il Conduttore accetta gli artt. 3-4-5-6-7-8.

Roma-Pederobba, li 02/05/2005



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MONTEBELLUNA

Registrato il 02/05/2005
a el N. 2615/3

IL CAPO AREA SERVIZI
CARRARO Daniela MAALI

L'ASSISTENTE TRIBUTARIO
R. Sforzile

Liquidati Euro 7200
(.....)
di cui:
per imposta ipotecaria Euro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®