

Contratto di locazione

NICHELINO

Via Torino 342

Parte Locatrice



Parte Conduttrice



Dal

01/01/2023

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, tra:

E

Si conviene e si stipula quanto segue

1. **OGGETTO DELLA LOCAZIONE-** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in NICHELINO (TO) VIA TORINO 342 - basso fabbricato commerciale con servizi interni ed area cortilizia esclusiva - detto immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Nichelino come segue: FOGLIO 16 / PARTICELLA 28 / SUB.1 / R.C. EURO 3472,14 / Cat.C/1. . Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività svolta comporta contatti diretti con il pubblico.

DURATA DELLA LOCAZIONE - La locazione avrà durata dal 01/01/2023 al 31/12/2028 ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392 /78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392 /78. Il Conduttore potrà recedere anticipatamente e, senza che ricorrano gravi motivi, dando avviso al Locatore sei mesi prima mediante lettera raccomandata, ai sensi dell'articolo 27, 7° comma della legge n. 392/1978.

CANONE - Il canone di locazione viene pattuito nella misura a regime di Euro 20.400,00 annuali (ventimilaquattrocento/00). La parte locatrice per coadiuvare l'insediamento dell'attività del conduttore concede che il PRIMO ANNO a partire dal 01/01/2023 sino al 31/12/2023 un canone annuo pari ad EURO 12.000,00 (EURO DODICIMILA/00) pari ad EURO MILLE/00 da pagarsi in n. 12 rate, il SECONDO ANNO a partire dal 01/01/2024 sino al 31/12/2024 un canone annuo pari ad EURO 13.800,00 (EURO TREDICIMILAOTTOCENTO/00) pari ad EURO MILLECENOTOCINQUANTA/00 da pagarsi in n. 12 rate, il TERZO ANNO a partire dal 01/01/2025 sino al 31/12/2025 un canone annuo pari ad EURO 20.400,00 (EURO VENTIMILAQUATTROCENTO/00) pari ad EURO MILLESETTECENTO/00 da pagarsi in n. 12 rate. Il canone di locazione si dovrà corrispondere mediante bonifico bancario entro il dieci di ogni mese, ai seguenti IBAN IT 81C0306930650100000077556 intestato a [REDACTED] e IBAN IT 08A0329601601000066777947 intestato a [REDACTED] tramite RID continuativo (il canone di locazione mensile dovrà essere diviso al 50% ad intestatario) per in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 5 della L. 27 luglio 1978 n. 392 , senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.

AUMENTI ISTAT A decorrere dal 01/01/2026 il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge della variazione ISTAT dei prezzi al consumo in misura del 75% verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

DEPOSITO CAUZIONALE- A garanzia del presente contratto di locazione viene rilasciato un deposito cauzionale di € 5100,00 (Euro CINQUEMILACENTO/00) infruttifero degli interessi legali. Il suddetto deposito sarà restituito al termine del rapporto dopo la regolare riconsegna dei locali, sempre che il Conduttore non abbia contravvenuto alle sue obbligazioni, in aggiunta al deposito cauzionale il conduttore fornisce in data odierna alla parte locatrice una FIDEUSSIONE ASSICURATIVA N. 1001384960 di 6 mensilità pari ad un importo di Euro 10.200,00 (Euro DIECIMILADUECENTO/00) tratta su TUTELA AFFITTO INQUILINO UCA ASSICURAZIONE, resta inteso che nel caso di cessione di attività da parte del conduttore, il nuovo conduttore dovrà ottenere medesima fideiussione assicurativa di garanzie nei confronti del locatore.

RINNOVO - Fatto salvo quanto disposto dagli art. 28 e 29 della L. 27.7.1978 n° 392, qualora la parte locatrice non abbia disdetto il contratto per mezzo di lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, il contratto si intenderà rinnovato per uguale periodo di tempo.

MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO- Il pagamento del canone di locazione, e delle eventuali spese non potranno venir sospese o ritardate da eccezioni o pretese del conduttore, anche in caso di giudizio pendente. In caso di mancato o ritardato pagamento, anche di un solo canone di locazione, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali o la sublocazione abusiva, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) fatto salvo il pagamento dei canoni scaduti applicando interessi moratori, concordemente determinati in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla L.108 del 7.3.1996 e s.m.i. Il presente contratto si risolverà immediatamente ed automaticamente ai sensi dell'art. 1456 C.C. mediante comunicazione scritta con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con cui il Locatore dichiara di avvalersi della presente clausola, qualora il Conduttore venisse dichiarata fallita o, comunque, insolvente ai fini di qualsiasi procedura concorsuale.

DESTINAZIONE D'USO E SUBLOCAZIONE - I locali si concedono per l'uso commerciale, ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto, è vietata la sublocazione ed il comodato parziale o totale dell'immobile la cessione anche gratuita del contratto senza il consenso scritto del locatore, ogni violazione anche temporanea del predetto obbligo produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, anche se non conosciuta dal locatore e non tempestivamente eccepito, come risarcimento del danno.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. USO DEL LOCALE E CONSEGNA CHIAVI - La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza il conduttore dichiara di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso, nello specifico, in accordo tra le parti il conduttore si impegna irrevocabilmente ad effettuare tutti i lavori e le opere di ristrutturazione, adeguamento degli impianti e comunque adattamento funzionali e necessari alla destinazione commerciale di magazzino edile, comprese le attività di progettazione, esecuzione dei lavori, certificazione degli impianti integralmente a proprio onere e spese rinunciando sin d'ora a qualsivoglia indennità o compenso per tali innovazioni e migliorie a carico della proprietà e/o dei locatori. Il locatore si impegna a prestare la propria collaborazione per tutte le attività amministrative necessarie all'esecuzione delle opere di cui al punto che precede ed in particolare a sottoscrivere ove necessario ed ove richiesta, mandati professionali istanze alla P.A., progetti i cui costi saranno a carico del conduttore, ad eccezione della regolarizzazione catastale e comunale dell'attuale planimetria il cui costo sarà diviso al 50% se la somma eccede Euro 750,00, mentre se inferiore ad Euro 500,00 il costo sarà esclusivamente a carico del conduttore con la sottoscrizione del presente contratto il locatore esprime il proprio consenso alle opere specificate nel presente contratto (punto 12-13). Il locatore consegna le chiavi in data 29/11/2022 con il ritiro delle chiavi il conduttore prende in consegna l'immobile oggetto di locazione e s'impegna ad effettuare a propria cura e spese, tutte le opere richieste dalla legge o dagli enti competenti necessarie per rendere idonei i locali all'esercizio dell'attività per la quale sono locati, resta inteso che la proprietà a partire dalla consegna delle chiavi è esonerata da qualsiasi responsabilità per i danni che dovessero derivare a terzi sia civili che penali.

SPESE DI MANUTENZIONE - Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, se presenti, ai serramenti, alle serrature e alle chiavi. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente all'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti ecc., sono a carico della parte conduttrice. Le spese delle utenze (acqua/luce/gas) e del passo carraio sono a carico della parte conduttrice.

ESONERO DA RESPONSABILITA' DEL LOCATORE - Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o di parte dei locali, il locatore, per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, non dovrà al conduttore nessun compenso o ragione di danni per il mancato godimento, anche nell'ipotesi prevista dall'Art. 1578 c.c.

LAVORI INTERNI - Le parti si accordano che i seguenti lavori siano eseguiti a cura e spesa del conduttore:

- all'interno del basso fabbricato ripristino portone e porte interne mancanti, ripristino pavimentazione ove mancante, ripristino muri danneggiati e ripristino lavandino mancante,
- all'esterno del basso fabbricato ripristino del cancello funzionante e ripristino del piazzale esterno.

In futuro è vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre l'attività cui è destinata la presente locazione. Fatto salvo quanto previsto all'art. 1592 cod. civ. le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e del locatore.

IMPIANTI TECNOLOGICI - Il locatore si accorda con il conduttore che l'impianto elettrico sarà ripristinato a cura e spesa del conduttore copia conforme/originale della certificazione a norma e regola d'arte ed i relativi allegati previsti dalla Legge sarà consegnata al locatore. Il conduttore accetta che l'immobile oggetto di locazione sia sprovvisto dell'impianto di riscaldamento. In futuro gli eventuali adeguamenti, ampliamenti, modifiche saranno a carico della parte conduttrice e dovranno essere certificati da Ditte regolarmente iscritte ad albi professionali e/o artigianali, con l'obbligo del rilascio alla proprietà della dichiarazione di conformità delle opere realizzate.

CONSERVAZIONE E USO IMMOBILE - La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad osservare ed a far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non occupare neanche temporaneamente le parti comuni, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza come consegnato. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile due volte la settimana in orario da stabilire.

MODIFICHE - Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

ELEZIONE DI DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del contratto stesso anche per il caso che egli più non li occupi.

RESPONSABILITA' CONDUTTORE - Il conduttore si assume ogni responsabilità per danni o molestie che dovesse arrecare a terzi in dipendenza dell'esercizio della propria attività, obbligandosi a gestire le eventuali controversie e tenendo indenne e manlevando il locatore. Il conduttore si impegna sin da ora a stipulare una polizza assicurativa per tutta la durata della locazione, per il rischio locativo (scoppio/incendio) connesso con l'attività svolta e per la responsabilità per danni comunque causati, ivi compresi anche i danni indiretti, incendio e danni provocati da dipendenti o terzi ai locali ed agli impianti, la mancata stipula o rinnovo annuale della polizza assicurativa

costituirà motivo di risoluzione del contratto. Il conduttore esonera espressamente il locatore per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto od omissione di dipendenti dello stesso o di terzi, nonché da interruzioni di servizi per cause indipendenti dalla volontà del locatore.

18. **USI E CONSUETUDINI** - Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed usi locali.
19. **DIRITTO DI PRELAZIONE**: la parte conduttrice richiede di poter esercitare tale diritto potendo acquistare l'immobile al prezzo stabilito dal proprietario, che non potrà vendere ad altri con condizioni diverse.
20. **CONDIZIONI ESSENZIALI** - Tutte le obbligazioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 del presente contratto hanno carattere essenziale sì che per patto espresso la violazione anche di una soltanto, dà diritto al locatore - nei limiti previsti dalla legge - di chiedere la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, a danno e spese di lui, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.
21. **REGISTRAZIONE**- Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti all'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.
22. **ELEZIONE DI DOMICILIO** - A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto di locazione.
23. **PRIVACY** - Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione, Legge 31 dicembre 1996 n. 675 e D.lg. 196/03 e del GDPR (Regolamento UE 2016/679).
24. **FORO COMPETENTE** - Nel caso di controversie tra le parti il foro competente sarà quello di Torino.
25. **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**- Le parti dichiarano di essere a conoscenza delle norme relative al D.lg. 63/2013 in materia di certificazione energetica, copia dell'attestato APE viene consegnata al Conduttore. L'immobile oggetto della locazione risulta essere di classe: E cod E Pgl,nren 339,6 (Kwh/mq anno) la certificazione in oggetto risulta inviata in data 17-01-23 con codice 023 210281 000 1

Letto, approvato e sottoscritto.

*P.IVA. 11554720017
Cell. 3894956270 3895447*
Agli effetti degli artt. 1341-1342 C.C. *diclaro di aver letto e di approvare come approvo tutti gli articoli del presente contratto ed in particolare gli artt. 6 (rinnovo automatico del contratto); art.8 (destinazione d'uso e sublocazione); 12 (migliorie ed addizioni); 7 (obbligo del pagamento del canone anche in caso di eccezione del conduttore); 7 (clausola risolutiva espressa), artt 17 (polizza assicurativa scoppio/incendio).*

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 20/01/2023 alle ore 11:21 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo [REDACTED] file

[REDACTED] contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale [REDACTED]

denominazione [REDACTED]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 256,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 20/01/2023

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE

NOME DEL FILE

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001		-----