

ALLEGATO 9: STATO DI OCCUPAZIONE

- Contratto di locazione del 13.12.2018, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari al n. 564 Serie 3T il 11.01.2019

N. 564

Serie 3T

del 11 GEN. 2019

ESENTI art. 3 D. Lgs. 23/2011
(CEDOLARE SECCA)

11 GEN. 2019



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge

tra

[redacted] nata a Triggiano (BA) il 27/06/1962 e residente [redacted]

[redacted] di seguito **locatore**

e

la Società [redacted]

legale a [redacted]

sede

Bari al Numero R.E.A. [redacted]

I.V.A. [redacted]

[redacted] iscritta al registro delle imprese di

nella persona del legale

rappresentante [redacted]

(nato [redacted])

domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Rappresentante legale, di seguito **conduttrice**;

premessato che

il locatore è proprietario dell'immobile sito a Giovinazzo (BA) in Via Degli Impagliatori civico 16-16A, foglio catastale 2, particella 1972, subalterno 2;

la conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di Ristorazione con somministrazione;

all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

le parti convengono quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (Ristorazione con somministrazione). La conduttrice a tale titolo, accetta l'immobile per svolgere all'interno del locale esclusivamente tale attività e soltanto per il periodo in cui permane valido il contratto di locazione stesso. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla

Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 01/01/2019. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 9.600,00 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00 (trentotto/00). Il fitto, come sopra quantificato, sarà versato entro il giorno 10 di ogni mese tramite bonifico bancario. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti. A totale carico del conduttore saranno tutti gli oneri sostenuti dal locatore, nessuno escluso, derivante dal contratto di locazione stipulato per il godimento del locale (quali ad esempio: canone acqua e fogna, etc.), essendo a carico del conduttore tutti gli oneri derivanti dalla occupazione dei locali.

5) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

6) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

7) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 non è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato salvo espresso consenso del locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

10) Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte, la conduttrice costituisce una cauzione di € 1600,00 (Milleseicentoeuro/00); tale cauzione verrà restituita a fine rapporto contrattuale. Il proprietario non dovrà altro al conduttore ad alcun titolo.

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

13) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto. Per tutto quanto non regolato dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile ed a quelle della L.392/78

13) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il locatore

la conduttrice presso la sua sede legale sita

14) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Bari .

15) Polizza assicurativa

La socie si obbliga ad assicurare il bene concesso in locazione stipulando adeguata polizza assicurativa, con primaria compagnia, contro i danni per rischio da incendio, allagamento, crollo, demolizione, asporto e ricostruzione e responsabilità civile verso terzi, sollevando e garantendo da ogni responsabilità la parte locatrice anche per i danni che venissero arrecati al bene oggetto del presente contratto ed a terzi. La conduttrice consegnerà copia della polizza assicurativa e copia della ricevuta del relativo premio entro 120 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

16) Risoluzione espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai punti 4-5-7-8-16 attribuirà alla parte locatrice la facoltà di risolvere il presente contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo del risarcimento del danno

17) Ape

La conduttrice dichiara di aver ricevuto le Informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

Al sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 6) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data Genova 13/12/2018

