(scuola 3)

Contratto di locazione di Box Auto

Con la presente scrittura privata,

da un lato:

- Seranda srl, con sede in Genova 16146 Via Oreste De Gaspari 47 R, Cod. Fisc. e P.IVA 03833870102 nella persona del Legale Rappresentante [ ] [ ] [ ]

di seguito denominata **Parte Locatrice**

dall'altro lato:

- il Sig [ ] nato a [ ] residente in [ ] [ ],

di seguito denominata **Parte Conduttrice**

si conviene e si stipula quanto segue

1) OGGETTO

Parte Locatrice, meglio sopra vista, concede in locazione a Parte Conduttrice, meglio sopra vista, che accetta per sé, suoi eredi, parenti ed affini abitualmente conviventi e comunque per i propri aventi causa il seguente immobile sito in Genova Bolzaneto già Via Geminiano 20, int 12, così censito al Catasto di Genova: Sez. BOL, Foglio 20, Mapp. 1265, Sub 11, Cat. C6, Classe 3, Cons. cat. mq. 23, rendita 123,54, per uso esclusivo di BOX, alle condizioni appresso specificate.

2) DURATA

La durata è fissata in anni 3 (tre) con decorrenza dal primo novembre 2018 e scadenza il 31 ottobre 2021, con rinnovazione tacita per un identico periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 6 mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il domicilio del conduttore viene eletto, ai fini di questo contratto, all'indirizzo dell'immobile locato, anche qualora in seguito più non occupi i locali.

E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale, e/o gratuito, pena la risoluzione *ipso jure* del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C. Circa l'eventuale silenzio e acquiescenza del locatore si applica il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1 1.

3) CANONE

Il canone è convenuto in euro 1.800,00 (mille otto cento e zero centesimi) annui che parte conduttrice si obbliga a corrispondere al domicilio di parte locatrice ovvero a mezzo bonifico bancario, in unica rata anticipata entro il giorno 5 del mese di novembre.

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

Le Parti convengono che **al termine di ogni anno** il canone sarà aggiornato automaticamente, senza ulteriori formalità/richieste da parte del Locatore, nella misura del **100%** delle variazioni in aumento, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nell'anno precedente a quello concordato per l'applicazione dell'aggiornamento del canone e così di seguito ad ogni anno successivo, sull'ultimo canone aggiornato.

Parte Conduttrice s'impegna a corrispondere tutti gli oneri amministrativi condominiali, ivi compreso il compenso all'amministratore ed il premio dell'assicurazione per polizza globale fabbricati e le utenze, che verranno richiesti da Parte Locatrice a Parte Conduttrice in un'unica soluzione a fronte del riparto finale predisposto dall'Amministratore del Condominio.

4) SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico di parte conduttrice e locatrice in parti uguali.

Parte locatrice provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia a parte conduttrice. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Il medesimo criterio verrà adottato per il pagamento dell'imposta annuale di registro relativa alle annualità successive alla prima.

5) PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE

Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione o delle quote per gli oneri accessori entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, produrrà *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del C.C. Ove parte locatrice non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione dell'interesse legale annuo.

6) USO

L'immobile deve essere destinato esclusivamente all'uso contrattuale.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n° 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n° 404/1988.

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

7) RECESSO DI PARTE CONDUTTRICE

E' facoltà di parte conduttrice recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima.

8) CONSEGNA

Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate all'art. 1 ed idoneo all'uso pattuito impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Prova contraria circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fornita in forma scritta al locatore entro 8 giorni dall'inizio delta locazione. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato a parte conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si impegna a non tenere per nessun motivo deposito di materiale infiammabile od esplosivo, a non effettuare in loco lavaggi e riparazioni di veicoli a motore e a non arrecare molestia con prove di motore, segnalazioni acustiche e quant'altro possa disturbare il vicinato.

9) MODIFICHE E DANNI

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 C.C., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengono, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

Parte conduttrice esonera espressamente parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

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

10) RIPARAZIONI E MANUTENZIONI

Le riparazioni tutte di cui agli art. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, cosi come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi ed in particolare quelle relative a serrande, saracinesche, cinghie, rulli, corde, molle, serrature, ecc.); il locatore si sostituirà al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Il locatore si riserva il diritto di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi per effetto di esse subisca disagi per oltre 20 giorni derogandosi cosi espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C.

11) ACCESSO

E' facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, senza preavviso scritto. In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno 2 ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di preavviso. Qualora il proprietario voglia vendere l'intero stabile o l'immobile locato, il conduttore dovrà lasciare visitare i locali una volta alla settimana per almeno due ore, ad esclusione dei giorni festivi.

12) VARIE

a) Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

b) Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Cod. Civ. e delle altre leggi in vigore.

Genova, 1/11/2018

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole: 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11) e 12).

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