

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

I signori

in via codice fiscale

codice fiscale

residente a

codice fiscale

in seguito denominati "Locatori"

CONCEDONO IN LOCAZIONE

alla società con sede in

, Partita IVA e codice fiscale

in persona del suo Amministratore Unico

codice fiscale

di seguito denominata "conduttore", l'unità immobiliare, in Bagnolo Mella (BS) via Gramsci n. 105, angolo via S. Pellico, ad uso ufficio, al piano terra, individuato alla sezione NCT, foglio 12, particella 276, sub. 12, cat. A/10, classe 2, vani 5,50, rendita catastale euro 1.008,38, ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni + 6 anni con inizio dal 1 gennaio 2015 e scadenza al 31 dicembre 2020. I locatori, alla scadenza dei primi sei anni, avranno la possibilità di non rinnovare la locazione, qualora indichino i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/1978. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978, mediante lettera raccomandata scritta da far pervenire ai conduttori almeno 6 mesi prima della scadenza.
- 2) Il prezzo della locazione è stabilito ed accettato in € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00), da pagarsi ciascuna il giorno 5 di ogni mese.
- 3) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il

canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta dei
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locatori, nella misura del 75% (settantacinquepercento) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente. L'aggiornamento di cui al detto articolo scatterà automaticamente, cioè senza necessità di richiesta, col solo onere per la parte interessata di comunicare l'importo all'altra.

- 4) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa ai locatori, che con la firma della presente scrittura ne rilasciano, in caso, quietanza, la somma di euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00), pari ad un trimestre del canone. Tale somma, maggiorata degli interessi legali, sarà restituita al conduttore solo al termine della locazione.
- 5) Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo alle condizioni qui pattuite, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. pervenuta almeno 6 (sei) mesi prima della data prevista per la scadenza della locazione.
- 6) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 7) In caso di ritardato pagamento, anche di una sola rata mensile del canone e degli oneri accessori saranno applicati gli interessi moratori pari al tasso legale. Il mancato pagamento per qualsiasi importo di canone, di oneri accessori o quant'altro dovuto al locatore in forza del presente contratto, costituisce immediato motivo di risoluzione ex art. 1456 del Codice Civile.
- 8) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle

autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

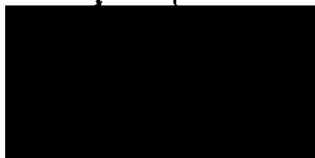
- 9) I locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.
- 10) Il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- 11) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, e di averli ricevuti in ordine, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto dei locatori.
- 12) Le parti convengono e si danno reciprocamente atto che tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche per effetto di qualsiasi adeguamento dei locali che dovesse essere richiesto dalle autorità competenti per l'esercizio dell'attività, sono esclusivamente a carico del conduttore.
- 13) Le opere eseguite dal conduttore, tranne le addizioni asportabili senza che l'immobile rimanga danneggiato, rimarranno a beneficio del locatore, senza l'obbligo di corresponsione di un compenso o indennità al conduttore, in deroga agli artt. 1592-1593 del Codice Civile. Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, sia all'interno che all'esterno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi alla disposizione dell'art. 1854 C.C..
- 14) L'immobile è destinato, per la durata convenuta, all'esclusivo uso di ufficio.

- 15) La sublocazione abusiva, il mutamento di destinazione dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando il risarcimento del danno a favore del locatore a norma dell'art. 1456 c.c..
- 16) Il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi e si obbliga a stipulare polizza assicurativa con copertura del rischio locativo verso la proprietà del negozio e tutto quanto contenuto, compresa la responsabilità civile verso terzi.
- 17) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati per constatarne la modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile, il Conduttore si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte la settimana, in giorni da stabilire. In caso di fine locazione, il Conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, ogni giorno a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione.
- 18) L'imposta di bollo per il presente contratto e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi sono a carico di entrambe le parti in egual misura.
- 19) L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà ipso jure la sua risoluzione.
- 20) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
- 21) I Locatori ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel reciproco rispetto della normativa sulla privacy prevista dal Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003.

22) Per tutto quanto non espressamente previsto o derogato nel presente contratto valgono le norme nel codice civile e delle leggi in vigore.

Bagnolo Mella, lì 31 dicembre 2014.

I locatori



Il conduttore



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. accettiamo il presente contratto ed espressamente gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

I locatori



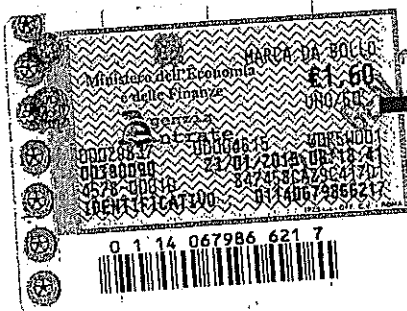
Il conduttore



AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Territoriale di Brescia 2
Registrato il 29 GEN. 2015
al N. 761 serie 3T
versati € 108,00

per IL DIRETTORE

L'OPERATORE TRIBUTARIO
Laura Rossetti



ASTE
GIUDIZIARIE.it