

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

Con la presente scrittura privata a valere a tutti gli effetti di legge, i sottoscritti:

LOCATORE:

NATA A [REDACTED]
RESIDENTE A [REDACTED] ALLA VIA [REDACTED]
C.F. [REDACTED];

CONDUTTORE:

Concede in locazione al
MARY POPPINS PICCOLA SOC. COOP. A.R.L.
CON SEDE IN [REDACTED]
VIA [REDACTED]
P.I. [REDACTED]
IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO-TEMPORE:
SIG.RA [REDACTED]
NATA A [REDACTED] IL [REDACTED]
RESIDENTE IN [REDACTED] ALLA VIA [REDACTED] N. [REDACTED]
C.F. [REDACTED]

Che ne ha fatto richiesta ed accetta

OGGETTO: - locale Commerciale sito in Torremaggiore alla Via Braille n 2, in Catasto al foglio 50 particella 814 sub.3 categoria a10 rend. 733.37 e sub 4 categoria C2 rend. 218 di mq 110.

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI.

ART. 1 - La premessa costituisce patto.

ART. 2 - La locazione avrà una durata di anni sei, con inizio dal 01/02/2021 al 31/01/2027, giorno nel quale il rapporto avrà termine senza bisogno di ulteriore manifestazione di volontà. Alla scadenza il conduttore provvederà alla riconsegna dei locali in buono stato d'uso.

ART. 3 - Il prezzo della locazione è stabilito e fissato in € 300,00 (Trecento/00) mensili, da pagarsi entro il giorno cinque di ogni mese presso il domicilio del locatore.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 c.c. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

La cauzione di € 900,00 (Novecento/00) pari a n. 3 mensilità che sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART. 4 - Per quanto concerne le verande esterne, sia quelle pavimentate che non pavimentate, alle quali si accede dall'interno del locale dato in locazione, le parti precisano che le stesse non vengono concesse in locazione e restano pertanto nella piena e sola disponibilità del locatore;

ART. 5 - Le parti convengono che il canone sarà aggiornato annualmente secondo il 75% dell'indice ISTAT automaticamente e senza bisogno di richiesta espressa alcuna.

ART. 6 - Le spese di consumo luce, smaltimento rifiuti, canone ed eccedenze acqua e fogna, le spese di disinquinamento e di gestione nonché, sono a carico del conduttore e quindi dovranno essere rimborsate al locatore se da questi anticipate.

ART. 7 - Restano a carico del conduttore tutte le spese di adeguamento dei locali alle proprie necessità ivi comprese quelle di restauro, modifiche, adattamenti, adeguamento degli impianti e quanto altro necessario per migliorare l'uso dei beni locati. Tutti i miglioramenti e le innovazioni che verranno eseguite dal conduttore si intenderanno, alla scadenza del contratto, acquisiti all'immobile senza obbligo di indennizzo, anche se eseguite con il consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

ART. 8 - Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo che dovessero interessare le parti comuni dell'edificio, il conduttore dovrà ottenere il preventivo consenso dei condomini dell'edificio. Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del conduttore che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi allo stesso in caso di inadempimento.

ART. 9 - Si precisa che l'immobile in questione dovrà essere destinato ed adibito ed esclusivo uso di scuola dell'infanzia, con tassativo espresso divieto di qualsivoglia diverso uso e destinazione. E' fatto assoluto divieto di sublocazione in tutto o in parte dell'immobile oggetto del presente contratto; nel

caso previsto dall'art. 36 della legge 392/78 il conduttore si impegna formalmente ad avvisare il locatore almeno tre mesi prima dell'eventuale evento.

ART. 10 - E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice. 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 emanante dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui e' destinata la presente locazione.

ART. 11- 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 se 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 a osservare e 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 esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 12 - l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, mentre l'imposta di registro verrà ripartita in nella misura del 50% tra il locatore ed il conduttore. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'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.

ART. 13 - 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, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

ART. 14 - Il Conduttore si obbliga a coprire con polizza assicurativa antincendio adeguata ala valore dell'immobile i danni che potrebbero derivare dal sinistro ipotizzato, comunicando al locatore i dati di tale adempimento entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione;

ART. 15 - In caso di vendita dell'immobile, il conduttore si obbliga a consentire la visita dei locali da parte degli aspiranti acquirenti o potenziali subentranti nei giorni e nelle ore che verranno concordati con il locatore e possibilmente in quelli previsti per la chiusura settimanale.

ART. 16 - 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.

ART. 17 - La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e 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.

ART. 18 - L'inadempimento da parte del conduttore ad una sola delle clausole previste dal presente contratto comporterà la risoluzione ipso iure dello stesso e alla refusione del danno.

ART. 19 - Tutte le spese, comprese quelle di registrazione, relative al presente contratto sono ripartite nella misura del 50% tra il locatore ed il conduttore.

ART. 20 - Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle leggi speciali in materia di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Torremaggiore, 01 FEBBRAIO 2021

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE