

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

REP.

Stipulato _____, in Micigliano

TRA:

Il Comune di Micigliano domiciliato in Micigliano via S.Biagio, 1 C.F. : 00113670574 denominato parte **locatrice** rappresentato dal Ing. Emiliano Salvati, domiciliato per la carica in Via S. Biagio, 1, nella sua qualita' di Sindaco, il quale agisce per nome e per conto dell' Amministrazione.

E:

Il Sig. Alessio Cianchetti nato a Roma il 07.08.1981 domiciliato in Micigliano via Romagna, snc C.F. : CNCLSS81M07H501J (o: P. iva: **partita iva**) denominato parte conduttrice

Le parti convengono e stipulano:

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: sito in Micigliano via S.Biagio, 1 di mq.62 mq, Superficie catastale 93 mq, composto di n. 3 vani utili, riportato nel catasto urbano di Micigliano Foglio 12 sub 1 alla partita partita con la categoria C1.

2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 6+6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal 01/09/2020 con scadenza al 01/09/2026, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza.

3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la immissione nel possesso del citato locale è fatta in 01/09/2020..

4 - CANONE: il canone di locazione annuo è pattuito:

- 1° e 2° anno Euro 100,00 (cento) mensili –annuali Euro 1.200,00 (milleduecento)
- 3° e 4° anno Euro 150,00 (centocinquanta) mensili –annuali Euro 1.800,00 (milleottocento)
- 5° e 6° anno Euro 200,00 (duecento) mensili –annuali Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento)

da pagarsi in rate mensili di, dal **01/09/2020** entro il giorno 15 di ogni mese, con addebito su conto bancario **IT98D0306914602100000046007**, il pagamento del corrispettivo non potrà essere sospeso né ritardato per alcun motivo da parte del locatario, il quale dovrà far valere ogni eventuale ragione in separato giudizio. Nessuna azione potrà essere intentata dal locatario moroso, tale clausola avviene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente atto. Il mancato pagamento anche parziale entro i termini e con le modalità stabile contrattualmente all'art.2 del corrispettivo produrrà IPSO JURE la risoluzione del contratto per fatto o colpa del locatario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre la corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art 1456 C.C.. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli della predetta clausola risolutiva il ritardato pagamento di quanto stabilito, darà luogo all'applicazione della indennità di mora nella misura prevista dalla legge, I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma saranno sempre ricevuti dal locatore senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del locatario le quali avranno quindi, ugualmente pieno corso

5 - AGGIORNAMENTO ISTAT: il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

6 - USO: l'immobile si concede in uso esclusivamente commerciale e precisamente per attività Bar e vendita alimentari al dettaglio.

7 - DIVIETI: è vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

8 - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LIC. DI ABITABILITA': Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

9 - STATO DELL'IMMOBILE: 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 svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

10 - DIVIETO DI MODIFICHE: ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il consenso scritto del proprietario.

11 - RIPARAZIONI: sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

12 - CAUZIONE: il conduttore si impegna a versare al locatore entro giorni cinque da oggi la somma di Euro 300,00 (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione.

13 - SPESE DI REGISTRAZIONE: sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta.

14 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

15 - DIVIETO DI MIGLIORIE ED ADDIZIONI: ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto da parte del proprietario. Restano comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

16 - PITTURAZIONE: il conduttore provvede a sue spese alla pitturazione delle pareti e lascerà l'immobile alla scadenza nello stato in cui trovasi;

17- ISPEZIONI DA PARTE DEL CONDUTTORE: la parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

18- Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima.

19 - ONERI ACCESSORI: oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, consumo idrico e quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978.

20 - RESPONSABILITA' PER DANNI DIRETTI E INDIRETTI: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti allo stabile o di terzi che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri

21 - INTERRUZIONE SERVIZI: Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

22 - AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI (ai sensi della Legge 675/96): La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi

per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore

.....

Il conduttore

.....

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. 22 che sono state rilette.

Il locatore

.....

Il conduttore

.....