

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e Legge 9 dicembre 1998, n.431

— • —

La Sig.ra [REDACTED] nata a TORINO il 17/05/1946 c.f. [REDACTED]
residente in TORINO, Via Cardinale Maurizio n. 40, di seguito denominato LOCATORE

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla società [REDACTED] con sede in TORINO in Via Bligny n. 5, C.F. e p.IVA [REDACTED]
in persona del legale rappresentante [REDACTED] nato a Torino il 06/05/1956 C.F.
[REDACTED], di seguito denominata CONDUTTORE

CHE ACCETTA

per sé, eredi o aventi causa l'immobile commerciale costituito da n. 6 locali, sito al PT
del condominio in Torino alla Via San Dalmazzo n. 16, come distinto al Catasto Urbano
al Foglio 200, particella 37, subalterno 2-3, cat. C/1, rendita catastale 2.372,39

PATTE CONDIZIONI

1. RISOLUZIONE DEL PRECEDENTE CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LE PARTI – Le Parti
convengono concordemente di risolvere anticipatamente il contratto di locazione
commerciale avente ad oggetto il medesimo Immobile, dalle stesse sottoscritto a
Torino il 20/06/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Torino 1 (n. 4860,
serie 3T, protocollo n. 13062519181017011) il 25/06/2013, con decorrenza 1/11/2017 e
scadenza 1/11/2023. La risoluzione sarà efficace a far data dalla sottoscrizione del
presente contratto. Imposte e bolli relativi alla risoluzione sono integralmente a carico
della [REDACTED]. Viene espressamente esclusa la corresponsione di indennità, comunque
denominate, in relazione alla risoluzione pattuita. Il deposito cauzionale versato al
Locatore contestualmente alla sottoscrizione del precedente contratto di locazione
viene trattenuto dal Locatore a titolo di deposito cauzionale, ai sensi dell'art. 10 del
presente contratto.

2. STATO DELL'IMMOBILE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE – Il Conduttore dichiara di aver
esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso
ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che

[REDACTED]

[REDACTED]

possano influire sulla salute di chi li utilizza. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

3. CONDUZIONE DELL'IMMOBILE – Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della presente locazione sarà utilizzata per l'esercizio dell'attività di ristorazione, che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, Legge 392/1978 è espressamente prevista la facoltà per il Conduttore di sublocare l'Immobile in favore della [REDACTED] con sede in 10122 TORINO, via San Dalmazzo, n. 16, c.f. e p. [REDACTED] sino al termine di un periodo triennale di conduzione dell'attività, con successivo subentro nel presente contratto al perfezionamento dell'acquisto dell'attività da parte della [REDACTED]. Il Conduttore si impegna a trasmettere al Locatore copia del contratto di sublocazione, tramite raccomandata a.r. da inviarsi entro quindici giorni dalla sottoscrizione. Il contratto di sublocazione dovrà prevedere il divieto per il subconduttore di modificare, anche temporaneamente, l'uso a cui è destinato l'Immobile. Sino al termine del periodo di sublocazione, il conduttore resterà solidalmente responsabile per ogni obbligazione contrattuale.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE – La durata della locazione viene fissata in anni 6 (SEI), con inizio dal 01/11/2017. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che una delle parti, con raccomandata da recapitarsi entro quattro mesi della scadenza contrattuale al domicilio della controparte, comunichi la disdetta dal contratto. Il Locatore non potrà comunicare la disdetta se non per i soli motivi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 29 Legge 392/1978 nel testo vigente alla sottoscrizione del presente contratto.

5. RECESSO ANTICIPATO – È in facoltà del Conduttore recedere anticipatamente dal presente contratto. La comunicazione dovrà essere effettuata al locatore a mezzo

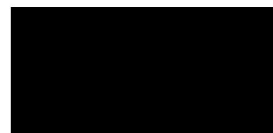
raccomandata A.R., con preavviso di almeno 6 (SEI) mesi. A seguito del rinnovo automatico per ulteriori anni 6 (SEI), il Locatore avrà facoltà di recedere dal presente contratto unicamente per i motivi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 29 Legge 392/1978 nel testo vigente alla sottoscrizione del presente contratto.

6. CORRISPETTIVO – Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di € 30.744,00 (euro trentamilasettecentoquarantaquattro/00) annui, da corrispondersi in n. 12 rate mensili di € 2.562,00 (euro duemilacinquecentosessantadue/00), oltre ad € 100,00 (euro cento/00) mensili quali acconto spese, da pagarsi anticipatamente entro il giorno 5 del mese. A decorrere dal 01/11/2020 il canone di locazione verrà automaticamente aggiornato alla somma di € 33.360,00 (euro trentatremilatrecentosessanta/00) annui, da corrispondersi in n. 12 rate mensili di € 2.780,00 (euro duemilasettecentottanta/00). Alla firma del presente contratto il conduttore versa al locatore la somma complessiva di € 514,36, a titolo di rimborso del 50% dell'imposta di registro del presente contratto ed € 257,18 per la quota dell'imposta di registro già versata per il precedente contratto.

7. AGGIORNAMENTO ISTAT – Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di espressa richiesta, con la variazione, accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nei dodici mesi precedenti, nella misura del 75%.

8. ONERI ACCESSORI – Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento ed erogazione acqua, energia elettrica, illuminazione condominio, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle indicate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonché, per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato; il tutto nella misura del 100% rispetto a quella risultante dai preventivi e rendiconti condominiali.

9. MOROSITA' – Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare i pagamenti dei canoni o delle spese, né far valere alcuna ragione o eccezione, se non a pagamento avvenuto delle rate scadute.



10. DEPOSITO CAUZIONALE E ASSICURAZIONE – A garanzia dell'osservanza del presente contratto di locazione, il conduttore ha consegnato al locatore la somma di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) a titolo di deposito cauzionale contestualmente alla sottoscrizione del contratto di cui all'art. 1. La cauzione non potrà essere imputata dal conduttore a pagamento del canone di locazione o essere escussa per altri crediti. La medesima sarà restituita al conduttore, purché in regola con i patti contrattuali, dopo la regolare riconsegna dei locali, previo verbale scritto di constatazione dello stato dei locali medesimi. Il locatore corrisponderà alla fine di ogni anno al conduttore gli interessi legali sulla somma costituita a cauzione. La parte conduttrice s'impegna a stipulare idonea polizza assicurativa per l'attività da svolgere nei locali a copertura dei rischi d'incendio e responsabilità civile, fornendone copia al locatore.

11. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392 del 1978, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata la richiesta.

12. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA – Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esso è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni, che non siano a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. Il conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al locatore, all'amministratore o ai loro incaricati.

13. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO – Salva l'ipotesi prevista dall'art. 3, è fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

14. REGOLAMENTO CONDOMINIALE – Il conduttore è obbligato a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme de regolamento condominiale, che il locatore s'impegna a consegnare in copia al conduttore, e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

15. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO – Tale onere sarà ripartito in eguale misura tra le parti contraenti.

16. VISITA DELL'IMMOBILE – Il locatore potrà, anche a mezzo di persone delegate, visitare almeno una volta l'anno, concordando l'accesso con il conduttore previa comunicazione scritta. Il conduttore si impegna inoltre, in caso di vendita dell'immobile o fine locazione, a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte degli eventuali acquirenti o subentranti, due volte la settimana per due ore consecutive, tra le sedici e le diciotto.

17. ESONERO DA RESPONSABILITA' – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere o terzi in genere.

18. ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONE DATI – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge a domicilio i locali locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Il conduttore 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.

19. RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE – Per quanto non previsto le parti richiamano espressamente le norme del codice civile e quelle delle altre leggi vigenti in materia, che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

20. RISOLUZIONE – In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso jure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

Letto, approvato e sottoscritto a Torino il /11/2017.

Per il locatore



Per il conduttore



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le
clausole dai n° 1 al n° 20 che sono state rilette

Per il locatore



Per il conduttore

