

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente privata scrittura redatta in doppio originale fra:

- [redacted] con sede in Santa Margherita Ligure, Via della Vittoria n. 1, cod. fisc. [redacted] in persona del proprio Parroco pro-tempore e legale rappresentante [redacted] nato a Chiavari (Ge) il giorno 21/08/1970, cod. fisc. [redacted]

da una parte quale *parte locatrice*;

- [redacted] nata a Butera (CL) il 6 marzo 1964, residente in Santa Margherita Ligure, Via Giardini del Mare 5/20, c.f. [redacted], titolare della ditta individuale [redacted] con P. IVA n. [redacted]

dall'altra parte quale *parte conduttrice*,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) **Oggetto:** La [redacted] come sopra rappresentata, concede in locazione alla signora [redacted] che a tale titolo accetta, il locale ad uso negozio di propria esclusiva proprietà e disponibilità, sito in Comune di Santa Margherita Ligure, segnato coi numeri civici 11 (undici) e 13 (tredici) di Piazza Martiri della Libertà, posto al piano terreno, della superficie catastale complessiva di mq 59 (cinquantanove), in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, particelle 195 e 627, sub 1 e 2, cat C/1, classe 10 e 11

2) **Durata:** La locazione dell'unità immobiliare in oggetto avrà durata di anni 6 (sei) a far data dal primo novembre 2014 e con termine finale al trentuno ottobre 2020. Essa si intenderà peraltro tacitamente rinnovata per altri sei anni se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta nei termini di legge (articoli 28, 29 e seguenti della legge 392/1978).

Ai sensi dell'art. 27 comma VII Legge 392/1978, la parte conduttrice avrà facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, dandone avviso alla parte locatrice mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

3) **Canone di locazione:** Il canone di locazione è convenuto tra le parti in **Euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00)** annui, che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere presso il domicilio della parte locatrice, ovvero a mezzo bonifico bancario sul Conto Corrente Bancario n. 791680 (codice IBAN [redacted]) presso la Banca Carige filiale di S. Margherita Ligure, ILargo Anttonio Giusti, intestato alla parte locatrice stessa, in dodici rate mensili anticipate dell'importo di **Euro 2.700,00 (duemillesettecento/00)** ciascuna che dovranno essere corrisposte e versate entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese;

3bis) **Aggiornamento canone di locazione:** Le parti, derogando espressamente e di comune accordo a quanto disposto dall'articolo 32 della L. 392/1978, concordemente stabiliscono fin da ora quanto segue:

- il canone per i primi 6 (sei) anni di locazione, come sopra convenuto in Euro 2.700,00 mensili, non sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT e permarrà pertanto invariato fino al 31.10.2020;

- il nuovo canone per i secondi 6 (sei) anni di locazione, vale a dire in caso di rinnovo tacito del presente contratto, con l'inizio del settimo anno di locazione, vale a dire a far data dal primo novembre 2020, sarà incrementato ogni anno di una percentuale pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, verificatasi nei ventiquattro mesi precedenti. Per il primo aggiornamento saranno presi a base di detto calcolo gli indici Istat del mese di ottobre 2019 e del mese di ottobre 2020.

L'aggiornamento scatterà automaticamente, cioè senza necessità di richiesta, col solo onere per la parte interessata di comunicarne l'importo all'altra.

Il canone di locazione non comprende le spese per gli oneri accessori.

4) Oneri accessori: Sono, altresì, a carico della parte conduttrice le spese condominiali d'uso (compreso il 50% di quelle generali) secondo la tabella millesimale, che la stessa dichiara di conoscere; i consumi d'acqua, gas, energia elettrica e telefono, i cui allacci saranno a carico del conduttore.

5) Termini di pagamento: Il pagamento dei canoni o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo che si verifichino danni causati da esclusivo fatto o colpa della parte locatrice e che gli stessi pregiudichino *in toto* la disponibilità dell'immobile locato. Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso. Tale clausola viene espressamente considerata dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

Il mancato puntuale pagamento, anche parziale, del canone così come sopra pattuito e degli accessori, entro il termine di trenta giorni dalla scadenza, produrrà "*ipso iure*" la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c., con facoltà per il locatore di pretendere giudizialmente quanto di sua spettanza, oltre il risarcimento del danno. Qualora il locatore non si avvalga della facoltà concessagli con la presente clausola risolutiva entro il termine di 60 giorni, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 3% a quello legale da calcolarsi dal giorno dell'inadempimento stesso.

Si conviene l'essenzialità di detti termini a sensi dell'art. 1457 c.c.

6) Destinazione del locale: L'unità immobiliare è concessa in locazione per l'esclusivo uso di Ristorante, Pizzeria e Bar, con assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto. Il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, senza il consenso scritto della parte locatrice, è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente automatica risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

- La parte locatrice dichiara di essere edotta che, essendo l'immobile in oggetto destinato ad attività che comporta contatti diretti col pubblico degli utenti e dei consumatori, si rendono applicabili, in caso di recesso della parte locatrice stessa, gli articoli 34 e 35 della legge 392/1978.

7) Divieto di sub-locazione: Alla parte conduttrice è fatto, parimenti, assoluto divieto di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile locato o di darlo in comodato ovvero di cedere il presente contratto anche parzialmente senza il consenso scritto del locatore, fatta salva l'ipotesi specificamente disciplinata dall'art. 36 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, di contestuale cessione o locazione dell'azienda. La violazione di tali divieti comporterà, ex art. 1456 c.c., la risoluzione di diritto del contratto stesso per grave inadempienza della parte conduttrice nonché il conseguenziale risarcimento del danno da parte del conduttore medesimo.

8) Stato del locale e riparazioni: L'immobile in oggetto viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che la parte conduttrice dichiara di ben conoscere ed accettare.

La parte conduttrice dichiara di aver attentamente visitato ed esaminato l'immobile in oggetto in ogni sua parte e di averlo trovato di suo pieno gradimento, adatto alle proprie esigenze e atto all'uso convenuto.

A tale riguardo la stessa espressamente si obbliga a provvedere, a sue esclusive spese e senza nulla poi avere a pretendere dal locatore, alla sistemazione di detti locali, ivi compresa l'eventuale messa a norma e/o sostituzione e/o integrazione degli impianti elettrico, del gas, di riscaldamento e condizionamento, idrico e fognario e alla sua conservazione in buono stato.

Sono, ancora, a totale carico della parte conduttrice le opere e le modifiche necessarie per realizzare, rinnovare, sostituire o integrare gli impianti tecnologici in genere, gli eventuali isolamenti termici e acustici adeguati e necessari all'attività svolta.

Il tutto da eseguirsi a perfetta regola d'arte, con l'osservanza delle vigenti norme e previa l'autorizzazione scritta della proprietà.

8bis) La parte conduttrice è costituita custode di quanto locato e si obbliga a far uso dell'immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia, a provvedere alla manutenzione ordinaria (ivi comprese la riparazione e l'eventuale sostituzione di sanitari, rubinetterie, porte ed infissi) man mano che si renda necessaria e a riconsegnare il locale all'atto del rilascio in buono stato di conservazione.

Sono a carico della parte conduttrice le spese conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso del bene locato e delle apparecchiature ivi esistenti. La parte conduttrice è, altresì, direttamente responsabile verso la parte locatrice e/o verso terzi dei danni causati per colpa del suo personale o dei suoi clienti da fughe di gas, incendio, spandimento di acqua, otturazioni di scarichi e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

8ter) Parte conduttrice si obbliga a eseguire a proprie spese e senza diritto a indennità,

previa approvazione scritta del relativo progetto da parte della parte locatrice, tutte le opere di adattamento dell'immobile alle prescrizioni degli organi amministrativi e preventivi (comunali, provinciali, regionali e condominiali) preposti.

Qualora per effetto della destinazione del locale, venissero imposte dalle competenti autorità prescrizioni, trasformazioni, adattamenti o altro all'immobile locato, il conduttore si impegna a sottostarvi e a provvedervi per proprio conto e a proprie spese, previa approvazione scritta della proprietà e sollevando comunque il locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.

8quater) – Parte locatrice autorizza sino da ora la parte conduttrice all'installazione di insegne per lo svolgimento della propria attività commerciale

9) – Assicurazione: L'immobile in oggetto dovrà essere assicurati, per tutta la durata della locazione, a cura e spese della parte conduttrice, per congrui massimali, contro l'incendio e i danni a terzi, con primaria Compagnia Assicurativa, vincolando la relativa polizza a favore della parte locatrice, la quale tratterà l'indennizzo a garanzia del ripristino delle parti e cose danneggiate. Tale polizza dovrà essere stipulata entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto in accordo con la parte locatrice.

Le parti stabiliscono di comune accordo che il mancato rinnovo annuale di detta polizza produrrà di diritto l'immediato scioglimento del presente contratto.

La Compagnia di assicurazione dovrà essere obbligata a comunicare al locatore, con lettera raccomandata, l'eventuale risoluzione della polizza stessa.

10) Esonero da responsabilità: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli per qualsiasi causa. In particolare la parte locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, nonché per i danni di qualsiasi specie arrecati da eventi naturali o da terzi alla parte conduttrice, al suo personale e ai suoi clienti o alle loro cose esistenti nell'immobile locato. La parte conduttrice non potrà richiedere in tali casi indennizzi o risarcimenti di sorta.

10bis) In caso di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, la parte locatrice non sarà tenuta a corrispondere alcun indennizzo alla parte conduttrice, anche se questa, per effetto di dette opere, avesse a subire incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 c.c.

11) – Riconsegna e migliorie: Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare il locale, così come ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

La parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'immobile in oggetto, al momento del loro rilascio, in buono stato di manutenzione, senza diritto ad alcun compenso o indennità per eventuali riparazioni, migliorie o addizioni, anche se eseguite con il consenso della parte locatrice. Tali opere

rimarranno in ogni caso a favore dell'immobile locato, salva la facoltà del locatore di richiederne la messa in pristino stato.

12) Autorizzazione all'accesso: Il locatore potrà, previo accordo con il conduttore, ispezionare o far ispezionare nel tempo l'immobile locato, verificandone le condizioni.

13) Efficacia: Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci od operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti quale desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

14) Elezione di domicilio: Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, la parte conduttrice elegge domicilio nel locale affittato, quantunque non più ritenuto.

15) Foro competente quello del domicilio della parte locatrice.

16) Per tutto quanto non espressamente contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alle disposizioni della Legge 392 del 1978, del Codice Civile, nonché agli usi e alle consuetudini.

17) Le spese di bollo e quietanze sono a carico della parte conduttrice; le spese di registrazione sono a carico, come per legge, delle parti in egual misura.

18) Il conduttore, ai sensi del DLgs. 196/2003 autorizza la parte locatrice a comunicare a terzi i propri dati personali solo per ragioni strettamente inerenti con l'esecuzione del presente contratto.

19) Ai sensi di legge, la parte locatrice allega al presente contratto sotto la lettera "A" le Attestazioni Prestazione Energetica relative agli immobili in oggetto a firma Geom. Stefano Solari n. 67099 in data 30/10/2014 e n. 67100 del 30/10/2014

Letto, approvato e sottoscritto.

Santa Margherita Ligure lì, primo novembre 2014.

La parte locatrice



La parte conduttrice



A norma degli articoli 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle di cui ai punti 1-2-3-3bis-4-5-6-7-8-8bis-8ter-8quater-9-10-10bis-11-12-13-14-15-16-17-18-19, dichiarano espressamente di approvarle, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Santa Margherita Ligure lì, primo novembre 2014.

La parte locatrice



La parte conduttrice

