

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO
DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, redatta in triplice originale tra le seguenti parti:

Marangoni Meccanica s.n.c. di Marangoni Cristian e Ivan, con sede in Via C. Prampolini n° 14, Lemignano di Collecchio (PR), nella persona del legale rappresentante Massimo Marangoni, in seguito denominata locatrice, da una parte;

e

in seguito denominata conduttrice, dall'altra parte;

p r e m e s s o c h e

1.- Marangoni Meccanica s.n.c. di Marangoni Cristian e Ivan, nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione a

, che accetta, l'unità immobiliare composta da a) laboratorio artigianale completo di servizi e con annessi locali da adibire a produzione di alimenti; b) area cortilizia comune; c) locale per la rivendita di _____; sita in Parma, Via Colorno n. 73 C, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, foglio 18, particella n. 181, subalterno 1, categoria D/7, consistenza mq. 327, in buono stato di conservazione.

2.- L'unità immobiliare in oggetto viene concessa in locazione per essere adibita esclusivamente all'attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari.

Qualsiasi utilizzazione differente da quella pattuita costituirà mutamento della destinazione d'uso e consentirà alla locatrice la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento. In caso di cessione a terzi di azienda con conseguente cessione a terzi del presente contratto d'affitto, la conduttrice dovrà comunicare alla locatrice (entro 48 ore), gli estremi dell'atto pubblico di trasferimento dell'azienda stessa, i dati anagrafici e copia di un documento di riconoscimento del nuovo responsabile, resta inteso che tale nuova proprietà dovrà essere accettata dalla locatrice che lo comunicherà a mezzo PEC.

3.- La locazione è fatta ed accettata per anni sei decorrenti dal _____, con scadenza pertanto al _____, e si intenderà tacitamente rinnovata per uguale periodo, salva la facoltà delle parti di non rinnovare il contratto, con disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo posta certificata almeno sei mesi prima della scadenza, fermo comunque l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso. Nel caso di disdetta la conduttrice dovrà lasciare l'unità immobiliare completamente libera di sé, cose sue ed aventi causa e riconsegnarla alla locatrice con la restituzione delle chiavi, la verifica dello stato di consegna e la liquidazione dell'importo del danno accertato ed eccedente la normale usura dell'immobile. In difetto, la conduttrice sarà tenuta a corrispondere alla locatrice i danni per l'abusiva occupazione dei locali.

4.- Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, previo avviso alla locatrice a mezzo posta certificata da recapitarsi almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, fermo restando comunque l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27 comma 8 della legge 392/78 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti Leggi europee, nazionali, regionali, comunali, AUSL ecc. o da quelle che saranno eventualmente promulgate in corso del contratto, ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore. A tale proposito il conduttore dichiara che nulla potrà chiedere sia per la perdita di avviamento che per eventuali risarcimenti danni di alcun genere e per nessun titolo. In caso di emanazione di nuove disposizioni di legge, sempre che siano richieste dalla tipologia produttiva, relative a norme di sicurezza o igienico sanitarie e/o edilizie, l'adeguamento a dette norme sarà effettuato a cura e spese del conduttore previa autorizzazione scritta del locatore (solo ed esclusivamente se legate alla tipologia produttiva), rinunciando il conduttore fin da ora ad ogni e qualsiasi rimborso di spese o indennità. Nel caso di risoluzione anticipata la relativa tassa da versare all'Ufficio del Registro sarà a carico del conduttore.

5.- Le parti, tenuto conto delle condizioni oggettive del locale, stabiliscono consensualmente il canone annuale di locazione in € 30.000 (/00) oltre I.V.A. di legge, da corrispondere in rate mensili di € 2.500 (/00) oltre I.V.A. di legge, mediante

bonifico bancario sul conto corrente n. IT4600306965774000000003477, presso Intesa San Paolo, Piazza Corridoni n.1 cap 43013 Ag. Langhirano, con valuta fissa per il giorno cinque di ogni mese di riferimento a partire da quello di sottoscrizione ed inizio del contratto.

La conduttrice non potrà, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o di altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone o di altri oneri, di importo pari ad una mensilità del canone, comunque motivato, costituisce in mora il conduttore.

All'atto della sottoscrizione della presente scrittura la conduttrice consegnerà alla locatrice fideiussione bancaria a prima richiesta, a garanzia del pagamento di 12 mensilità, pari ad €30000, di durata pari a quella del contratto. La fideiussione verrà restituita alla conduttrice in caso di risoluzione consensuale anticipata del contratto o alla scadenza dello stesso.

All'atto della sottoscrizione della presente scrittura, inoltre, la conduttrice verserà alla locatrice la somma di €7500, pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di eventuali danni all'immobile, a mezzo bonifico, utilizzando i dati di cui sopra.

Tale cauzione sarà restituita al termine della locazione contestualmente alla riconsegna dell'immobile, una volta rilevata l'assenza di danni, oppure dopo l'esecuzione delle riparazioni dovute da parte del conduttore a sue spese o da parte del locatore, che tratterrà da essa il costo delle dette riparazioni.

5.- Dall'inizio del secondo anno di locazione, e così per ogni anno, il canone sarà aggiornato in aumento, in parziale deroga di quanto previsto dall'art. 32 della legge 392/78, con l'applicazione del 100% delle variazioni accertate dall'Istat, o comunque nella misura massima consentita dalla legge, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatesi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 e successive modificazioni, senza necessità di formale richiesta da parte della locatrice. Decorso 15 giorni dalla scadenza prevista, sia il mancato pagamento del canone locatizio sia ogni altra inadempienza da parte della conduttrice produrranno a suo carico la risoluzione del contratto di pieno diritto per fatto e colpa

della conduttrice stessa ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6.- Nel canone di locazione non sono compresi i consumi di acqua, energia elettrica, gas, nonché di ogni altra utenza esistente, di cui all'art. 9 L. 392/78; consumi tutti che avverranno tramite voltura/ allaccio a nuovi contatori i cui costi, come il relativo nolo, sono ad esclusivo carico della conduttrice.

La conduttrice si obbliga a fare eseguire annualmente, da ditta specializzata, la manutenzione della caldaia, la prova di combustione (in caso di impianto realizzato dopo il 13/03/1990) e la pulizia della canna fumaria, da annotarsi sul libretto di impianto, sollevando fin da ora la locatrice da ogni responsabilità derivante dalla mancata esecuzione delle manutenzioni prescritte. Non provvedendo la conduttrice, vi provvederà il locatore prelevando la spesa dal deposito cauzionale, che dovrà essere tempestivamente ripristinato dalla conduttrice.

La conduttrice, in caso di prolungata assenza dagli immobili locati, ha l'obbligo di designare persona di sua fiducia alla quale consegnerà le chiavi per l'ingresso in caso di emergenza.

7.- La conduttrice non potrà apportare modifiche né innovazioni nell'unità immobiliare e negli impianti in essa esistenti, o mutare la destinazione della cosa locata senza il preventivo consenso scritto della società proprietaria. Nel caso in cui la conduttrice apportasse migliorie o modificazioni senza il consenso di cui sopra, tali opere rimarranno a beneficio della proprietaria, che non sarà tenuta alla corresponsione di alcuna indennità, salvo il suo diritto alla risoluzione del presente contratto per inadempimento e alla rimessione in pristino.

La conduttrice espressamente rinuncia ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui agli artt. 1583 – 4 c.c., anche se i lavori eseguiti non abbiano carattere di urgenza ed anche se la conduttrice subisca disagi per oltre 100 (cento) giorni. Oltre tale termine la conduttrice ha facoltà di chiedere una riduzione del corrispettivo proporzionato all'entità del mancato godimento.

Fa carico alla conduttrice, per i lavori dalla stessa eseguiti, ogni responsabilità in ordine all'ottenimento delle richieste autorizzazioni e per eventuali danni a persone o cose.

8.- E' vietata la sublocazione e la cessione, anche parziale, del locale concesso in locazione con la presente scrittura, salvo quanto previsto dalle vigenti leggi nel caso in cui venga insieme ceduta o locata l'azienda. L'eventuale silenzio o acquiescenza della locatrice alla cessione o sublocazione avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della conduttrice.

9.- La conduttrice, avendo effettuato le dovute verifiche, dichiara di aver piena cognizione della consistenza e dello stato dell'immobile, di averlo trovato idoneo all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deperimento d'uso, esonerando la locatrice da ogni onere e responsabilità al riguardo.

10.- La conduttrice si obbliga a farsi carico di tutte le spese (tecniche, amministrative, di progettazione, di esecuzione e quant'altro necessario, nulla escluso) che dovessero derivare da modificazioni richieste dalle competenti autorità per assicurare l'idoneità dell'immobile all'esercizio dell'attività per la quale è stato locato; la locatrice si obbliga a prestare il proprio consenso alla esecuzione dei predetti lavori, i cui costi graveranno integralmente sulla conduttrice, con esonero di ogni responsabilità per la proprietaria.

11.- La conduttrice prende atto che l'area cortilizia annessa all'immobile oggetto di locazione, che delimita l'intera proprietà ed è a servizio del complesso condominiale, è soggetta a servitù di passaggio e dovrà essere mantenuta sempre in perfetto ordine.

12.- La conduttrice è direttamente responsabile verso la locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa nello svolgimento della propria attività, da spandimento di acqua, fughe di gas e da ogni altro abuso e trascuratezza della cosa locata alla stessa conduttrice riconducibili per inosservanza di obblighi di legge o di contratto. La conduttrice esonera da ogni responsabilità la locatrice per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti ed aventi causa.

La conduttrice si impegna a stipulare polizza assicurativa avente ad oggetto l'immobile locato, a favore della locatrice, per rischio locativo sull'immobile oggetto di contratto per tutta la durata della locazione, per un importo non inferiore ad € 225.000 , oltre alla polizza per la responsabilità civile nei confronti dei terzi (R.C.T.) per un ammontare adeguato al rischio derivante dall'attività esercitata nell'immobile

locato. La conduttrice dovrà consegnare alla locatrice copia delle suddette polizze nonché tutte le quietanze annuali attestanti l'avvenuto pagamento del premio, a mezzo posta certificata, queste ultime entro 15 (quindici) giorni da ogni scadenza.

13.- Alla conduttrice è vietato usare, per qualsivoglia impiego, nel locale in oggetto, liquidi infiammabili compressi e non, a meno che non vengano adottate le prescritte misure tecniche, e materie esplodenti in qualsiasi volume e quantità.

14.- La conduttrice dichiara di aver preso visione del locale concesso in locazione e di averlo trovato adatto ed idoneo all'uso previsto in contratto, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato. Pertanto si obbliga ad usare detto locale con la massima cura, eseguendo le opere di manutenzione necessarie ed opportune, a mantenere gli impianti insistenti nel predetto locale in perfetta efficienza, così da potere, al termine della locazione, restituire alla locatrice il locale e le cose avute in consegna nel medesimo stato in cui le ha ricevute, salvo ben inteso il normale deperimento d'uso.

15.- In caso di necessità di riparazioni straordinarie, sarà a carico della locatrice tutto quanto risulterà necessario a che le riparazioni stesse vengano effettuate nel tempo e nel modo confacenti all'interesse della locatrice stessa; la conduttrice non potrà pretendere alcun compenso o indennizzo per l'eventuale sospensione dell'uso del locale locato, in deroga all'art. 1584 c.c.

16.- Restano a carico della conduttrice, oltre alle riparazioni di piccola manutenzione il cui importo non superi € =500,00=, quelle causate da incuria della conduttrice stessa e anche le seguenti: manutenzione della rete idrica, del gas e dell'energia elettrica, le riparazioni ai cardini delle porte, ai vetri, alle maniglie e serrature, alle parti comuni, la manutenzione della caldaia di riscaldamento, di produzione acqua calda e di tutti gli apparecchi idrosanitari, dell'impianto elettrico ed ai corpi illuminanti, all'impianto telefonico, alle superfici dei muri e dei soffitti, al pavimento.

17.- La conduttrice dovrà denunciare prontamente alla locatrice eventuali guasti, turbative o variazioni che si verificassero nei locali od impianti di cui ha l'uso.

18.- La locatrice potrà visitare il locale locato, con il minor incomodo della conduttrice, previo preavviso a mezzo posta certificata di almeno 3 (tre) giorni. In particolare, nell'ultimo semestre di occupazione dei locali, la conduttrice dovrà

permettere la visita alle persone interessate a stipulare locazione dei locali, fissando le visite in n. 2 giorni alla settimana, per n. 2 ore al giorno.

19.- Le spese tutte di stipulazione del presente contratto, inerenti e dipendenti, ivi comprese quelle relative alla registrazione, sono a carico di entrambe le parti contraenti nella medesima percentuale.

20.- Ogni modifica del presente contratto deve risultare da atto scritto; tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione per fatto e colpa esclusivi della conduttrice.

A tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione, notifica di atto giudiziale relativa al presente contratto la conduttrice dichiara di eleggere domicilio nell'immobile locato.

21.- Per tutto quanto non compreso nel presente contratto le parti si rimettono alle norme del codice civile in materia di locazione e alle disposizioni della legge 392/78, compresa ogni successiva variazione, nonché agli usi e alle consuetudini raccolte dalla Camera di Commercio di Parma.

22.- Le parti dichiarano che la presente locazione è assoggettata al regime dell'Imposta sul Valore Aggiunto; la registrazione verrà effettuata a cura della locatrice e le relative spese saranno poste a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna, per ogni annualità.

23.- La conduttrice acconsente sin d'ora a concedere il libero utilizzo dei propri dati indicati nel presente atto, in deroga alla legge 675/96.

24. – La proprietà della conduttrice dovrà presentare il certificato del casellario giudiziale pulito, senza condanne penali

Letto, confermato e sottoscritto.

Parma, li

La locatrice

La Conduttrice

.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, dichiariamo di aver letto tutti gli articoli e di approvare espressamente e specificamente le clausole

contrattuali contrassegnate, in particolare, con i seguenti numeri e titoli: 2 (uso convenuto), 3 (durata), 4 (canone e fideiussione), 5 (aggiornamento Istat), 6 (spese per consumi), 7 (modifiche ai locali), 8 (divieto di sublocazione e cessione), 9 (stato ed esame dei locali; manutenzione), 10 (spese per modificazioni da apportare all'immobile), 11 (manutenzione area cortilizia) 12 (responsabilità; polizza assicurativa), 14 (condizioni dell'immobile; riconsegna; manutenzione), 15 (riparazioni straordinarie; spese), 16 (riparazioni; spese a carico della conduttrice), 17 (obblighi di denuncia a carico della conduttrice), 18 (facoltà di visita della locatrice), 19 (spese contrattuali e di registrazione), 20 (modificazioni del contratto).

Parma, lì

La Locatrice

La Conduttrice