

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

L'anno 2021, in questo di' 01 dicembre 2021, in Monteriggioni (SI),

tra

SIENA AUTO S.R.L. con sede legale in Siena (SI), Via Enea Silvio Piccolomini n.183, iscritta presso il registro delle imprese di Siena, (codice fiscale e P. Iva 00095380523), rappresentata, per il presente atto, dal Presidente del cda e legale rappresentante p.t., sig. Mario Scali,

parte locatrice da una parte,

e

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED], iscritta presso il registro delle imprese di Siena, (codice
[REDACTED]), di seguito denominata [REDACTED], rappresentata, per il
presente atto, dal [REDACTED], legale rappresentante p.t.,

parte conduttrice dall'altra,

PREMESSO CHE:

- La Siena Auto s.r.l. è proprietaria di un immobile a destinazione commerciale sito in Monteroni D'Arbia (SI), via Liguria n. 1, **censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia, foglio 75, Particella 84, sub. 5, categoria D/8, Rendita: 15.121,86** di circa mq 1.430 mq complessivi che risulta contornato di giallo nella planimetria allegata al presente contratto (all. A);
- la [REDACTED] è interessata al suddetto immobile per la realizzazione di una nuova attività di vendita di generi alimentari e vari;
- è intenzione delle parti quella di sottoscrivere un contratto di locazione commerciale;

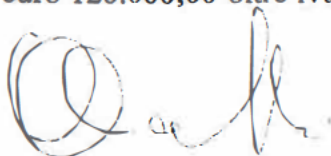
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano:

- 1) La premessa e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- 2) Con la sottoscrizione del presente contratto la Siena Auto s.r.l. concede in locazione alla [REDACTED] che con la sottoscrizione del presente contratto accetta, alle condizioni sotto meglio specificate, l'unita' immobiliare sita in Monteroni D'Arbia (SI), via Liguria n. 1, **censito al Catasto Fabbricati del Comune di**

Q. A. L.

Monteroni d'Arbia, foglio 75, Particella 84, sub. 5, categoria D/8 di circa mq 1430 mq complessivi comprensiva di ogni annesso nessuno escluso compresa l'area esclusiva che sarà destinata a carico e scarico e l'area destinata a parcheggio ad uso dell'immobile, il tutto evidenziato di colore giallo nella planimetria allegata al presente contratto (all. A).

- 3) La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 7/01/2022 e si rinnoverà tacitamente alla scadenza di 6 anni in 6 anni come per legge salvo disdetta da comunicare alla parte con 12 mesi di preavviso. Le parti precisano che la validità del presente contratto è subordinata all'esito positivo della pratica scia che sarà presentata e della relativa licenza di media struttura di vendita come meglio disciplinato all'art. 16 la cui documentazione da parte del Comune dovrà essere pertanto rilasciata entro la suddetta data. In caso di mancato rilascio della documentazione suddetta entro la data di decorrenza del contratto non per motivi di diniego, le parti si riservano di stabilire una nuova data di decorrenza del contratto. Il locatore rinuncia alla facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza ex art. 28 L. 27/07/1978 n.392. A decorrere dal settimo anno il conduttore avrà la facoltà di disdetta del contratto in qualsiasi momento, con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicare al locatore a mezzo lettera racc. a.r. o a mezzo pec.
- 4) Parte locatrice dovrà garantire al momento della decorrenza del contratto che l'immobile sia in regola con le norme edilizie e urbanistiche, con licenza di abitabilità ed agibilità (quest'ultima a seguito anche delle dichiarazioni di conformità che dovranno essere rilasciate da parte conduttrice), libero da vincoli, oneri e servitù di qualsiasi natura e specie sia rispetto a terzi. A tal proposito parte locatrice dovrà inoltre dimostrare, entro i termini suddetti, la destinazione d'uso dell'immobile e comunque prima dell'apertura dell'attività attraverso il rilascio di copia del certificato di agibilità.
- 5) Il canone di locazione annuo viene determinato nella misura in percentuale del 2,2% sul fatturato netto che sarà sviluppato dalla società che gestirà il punto vendita, con un tetto minimo garantito annuale di euro 90.000,00 oltre iva ed un massimo garantito annuale di euro 120.000,00 oltre iva quindi con canoni mensili



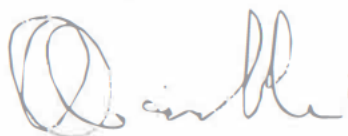
di euro 7.500,00 oltre iva come minimo ed euro 10.000,00 oltre iva come massimo.

Il conduttore pagherà i canoni mensili anticipati entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario con coordinate che parte locatrice trasmetterà al conduttore. Il mancato pagamento di due rate di canone nei termine di quindici giorni successivi alla scadenza convenuta darà diritto al locatore di risolvere il contratto per grave inadempimento del conduttore.

Il conguaglio sarà effettuato e versato a parte locatrice entro il 28/02 dell'anno successivo a quello di riferimento.

Il pagamento del canone di locazione inizierà a decorrere dalla data di fine lavori (dei lavori di cui all'allegato B) e comunque entro e non oltre il 1/04/2022. In data odierna parte conduttrice versa anticipatamente tre mensilità di minimo garantito, per complessivi euro 22.500,00 a mezzo assegno bancario che saranno pertanto scalati in quanto già corrisposti, dal termine sopra detto e per le successive tre mensilità.

- 6) In data odierna parte conduttrice consegna a parte locatrice a mezzo assegno bancario la somma di euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento,00) a titolo di deposito cauzionale pari a tre mensilità. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto al pagamento di tutti i canoni di locazione. Il deposito cauzionale sarà infruttifero.
- 7) L'immobile oggetto del presente contratto viene rispettivamente concesso in locazione per essere destinato all'esercizio commerciale di vendita al dettaglio di generi alimentari e vari, attività che comporta quindi contatti diretti con il pubblico.
- 8) La parte conduttrice viene espressamente autorizzata a sublocare l'immobile oggetto del presente contratto, in forza di contratto di affitto di azienda, rimanendo comunque l'unica referente e responsabile nei confronti del locatore con riguardo agli obblighi da essa assunti in forza del presente contratto.
- 9) Sono ad esclusivo carico della parte conduttrice le spese relative al consumo dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento, nettezza urbana e



spese condominiali ordinarie se presenti nella quota parte spettante in base alle tabelle millesimali che verrà messa a disposizione dalla locatrice.

10) Parte locatrice potrà ispezionare e far ispezionare l'immobile dandone avviso al conduttore senza che tale facoltà possa in qualche modo ostacolare l'esercizio dell'attività commerciale da quest'ultimo esercitata.

11) Le parti danno atto che sull'immobile dovranno essere eseguiti interventi di adeguamento per renderlo adatto all'attività commerciale di vendita di generi alimentari e vari; i lavori, che resteranno a carico del locatore, sono quelli meglio specificati nell'allegato B) del presente contratto. Tutti i costi per la realizzazione dei lavori di cui sopra saranno a carico interamente dalla locatrice ma saranno anticipati da parte conduttrice ed eseguiti da quest'ultima a seguito del perfezionamento delle pratiche necessarie presso gli Uffici competenti. Il costo dei lavori, successivamente dettagliato con le relative fatture che saranno consegnate al locatore, sarà poi ridistribuito e compensato, in 72 rate mensili uguali e costanti, da compensare mensilmente con il maggior canone minimo di locazione, a decorrere dall'inizio del settimo anno di decorrenza del contratto e fino al termine del dodicesimo anno. Nel caso in cui il conduttore dovesse decidere di risolvere anticipatamente il contratto con preavviso di mesi 6, le somme ancora da recuperare saranno compensate con i canoni residui da dover corrispondere per la residua durata del contratto disdettato; nel caso in cui dovessero residuare ulteriori somme a saldo parte locatrice dovrà versarle in favore di parte conduttrice entro la data di riconsegna dell'immobile per finita locazione. Parte locatrice rinuncia fin d'ora alla richiesta di rimessa in pristino dei locali; al termine della locazione l'immobile dovrà essere consegnato libero da arredi e con tutte le certificazioni di conformità previste della normativa vigente delle opere eseguite da parte conduttrice. La conduttrice al termine della locazione avrà diritto di togliere le eventuali addizioni apportate a sua cura e spesa se ciò non comporterà nocumento della cosa locata. Non sono comunque consentite innovazioni, aggiunte o modifiche ai locali o agli impianti se non espressamente autorizzate per iscritto dal locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate, al termine della locazione, ove non fosse possibile



toglierle, resteranno a favore del locatore senza che da questi sia dovuto rimborso o compenso alcuno.

Parte locatrice dovrà garantire la fornitura di energia elettrica di almeno 100 KW in Bassa Tensione, verificando quindi la possibilità da parte del gestore delle reti della dotazione di idonee infrastrutturale affinché sia possibile attivare la fornitura suddetta che dovrà essere garantita al momento della consegna dell'immobile.

Per l'ottenimento del CPI le parti dichiarano che saranno a carico di parte locatrice le sole opere di adeguamento strutturale dell'immobile.

- 12) Le sole riparazioni ordinarie di cui all'art. 1576 codice civile (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 codice civile (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore. Tutte le manutenzioni e riparazioni di carattere straordinario, restano a carico del locatore ivi comprese le riparazioni di carattere straordinario riguardanti le opere di adeguamento eventualmente realizzate anche in futuro a onere della conduttrice e prontamente comunicate a parte locatrice.
- 13) Il conduttore è autorizzato ad affiggere e modificare sull'immobile, al suo esterno, e su installazioni collocate sulle aree di pertinenza, targhe, insegne, sigle, marchi o scritte pubblicitarie di ogni genere e tipo, anche luminose, nel rispetto delle disposizioni in materia. Gli oneri relativi alle autorizzazioni per l'installazione delle insegne, saranno ad esclusivo carico del conduttore così come la gestione della pratica relativa al rilascio dell'autorizzazione stessa.
- 14) Il conduttore si impegna a stipulare e mantenere in essere per tutta la durata del contratto di locazione definitivo una polizza assicurativa c.d. "All Risks" - con primaria compagnia assicurativa - relativa a tutti i danni del Complesso Immobiliare oggetto del contratto di locazione e la responsabilità civile verso terzi.
- 15) Il locatore dovrà fornire al conduttore, entro il termine di decorrenza del presente contratto, le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile.
- 16) Resta fermo e bene inteso tra le parti quindi che l'efficacia del presente contratto è subordinata al perfezionamento della pratica scia con contestuale rilascio alla [REDACTED] dell'autorizzazione amministrativa alla vendita di

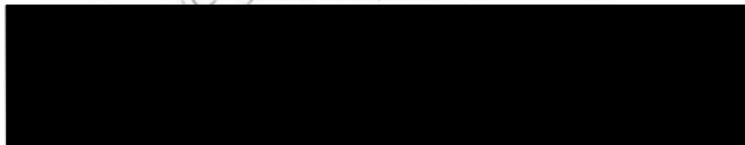
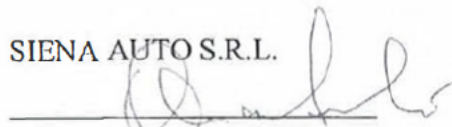


generi alimentari e vari, **con superficie di vendita non inferiore a 1.100 mq** o superficie inferiore se espressamente accettata dalla [REDACTED] a suo insindacabile giudizio e al rilascio entro la data di decorrenza di cui all'art. 3, del parere preventivo favorevole per l'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendio da parte dei Vigili del Fuoco.

17) L'imposta di registro e la tassa di bollo del presente contratto verranno sostenute a perfetta meta' tra le parti. L'onere di provvedere alla periodica sua registrazione viene devoluto, **in via esclusiva, a parte locatrice**, la quale avra' diritto all'immediato rimborso da parte conduttrice.

Letto, approvato e sottoscritto.

SIENA AUTO S.R.L.



ALLEGATI:

- a) Planimetria
- b) Elenco lavori a carico del locatore

