

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

ai sensi della legge 392/1978, titolo I capo II e titolo II capo II

Il Sig. LEONI ANGELO nato a Traversetolo il 5 marzo 1941 residente a Montechiarugolo (PR) via Boceti n. 3, cod. fisc. LNENGL41C05L346A,
di seguito denominato locatore

concede in locazione

alla società Panificio Vicomero Retail srl partita Iva 02566470346 con sede in Parma, via Colorno n. 73/C qui rappresentata dalla signora ALFIERI PAOLA nata a Fidenza (PR) il 31 luglio 1964, residente a Medesano (PR) via Pio La Torre n. 11, cod. fisc. LFR PLA 64L71 B034C;

di seguito denominata conduttore, che accetta l'unità immobiliare destinata ad uso negozio posta in Parma, via Al Collegio Maria Luigia n. 22, composto da un locale per la vendita, un locale ad uso laboratorio/magazzino, servizio, due vetrine fronte strada, cantina, posto auto.

Quanto sopra descritto è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Parma, Ufficio del Territorio di Parma con i seguenti dati :

- Sezione Urbana 1 – foglio 34 – mappale 259 – sub 2 – Categoria C/1 – R.C. € 2.028,85.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Durata: la durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza il 1^a settembre 2012 e scadenza il 31 agosto 2018. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (sei) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).

2) Disdetta del locatore: il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 29 della legge 392/1978. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per lo stesso periodo e così per ogni scadenza successiva, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

3) Recesso del conduttore: il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, qualora ricorrano gravi motivi, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso, come previsto dall'art. 27 legge 392/1978.

4) Destinazione d'uso: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso commerciale. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente

o temporaneamente, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile.

5) Sublocazione - comodato: salvo quanto previsto dall'art. 36 legge 392/1978, al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) Canone: il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 18.480,00 (diciottomilaquattrocentottanta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 1.540,00 (millecinquecentoquaranta/00) ciascuna, entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario presso il CREDITO ITALIANO SPA, Agenzia 7, codice IBAN IT29 P30 3212 7060 1000 0001 200. Per agevolare il conduttore nell'avviamento della sua attività, il canone viene ridotto, per il primo anno di locazione, a euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00), che il conduttore corrisponderà in rate mensili anticipate di euro 1.300,00 (milletrecento/00) ciascuna, nella stessa modalità di cui sopra.

Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori.

7) Aggiornamento del canone: il canone sarà aggiornato a partire dal terzo anno di locazione e per tutti gli anni successivi, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, come previsto dall'art. 32 legge 392/1978.

8) Oneri accessori: sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/1978.

9) Mancato o ritardato pagamento: il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sugli importi non pagati decorreranno, dalle singole scadenze, interessi nella misura di quelli fissati "Euribor".

10) Stato di manutenzione: i locali sono stati recentemente ristrutturati e si consegnano in ottimo stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del codice civile; il locatore dichiara che l'immobile è a norma con le vigenti norme, soprattutto antinfortunistiche.

11) Presa in consegna: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in ottimo stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

12) Garanzie: a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, il conduttore consegna al locatore fidejussione bancaria rilasciata dal Banco di Desio e della Brianza S.p.A. per l'importo complessivo di euro 7.800,00 (settemilaottocento/00), che il locatore accantona come cauzione. Tale fidejussione sarà restituita al conduttore, alla consegna delle chiavi, dopo la verifica dello stato di riconsegna dei locali e dell'osservanza delle altre obbligazioni contrattuali.

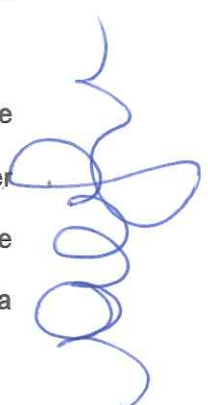
13) Modifiche e migliorie: il conduttore potrà, previa autorizzazione amministrativa e consenso scritto del locatore, modificare la disposizione interna dei locali oggetto del rapporto locatizio; si impegna altresì ad effettuare i lavori nel rispetto della statica, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, preve comunque le prescritte autorizzazioni urbanistiche.

14) Riparazioni ordinarie: le riparazioni 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, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

15) Insegne e targhe: il locatore autorizza il conduttore ad installare insegne, cartelli, targhe all'interno dei locali, nel rispetto del regolamento condominiale e delle prescrizioni comunali.

16) Divieti: è fatto divieto al conduttore di recare molestia con segnalazioni acustiche, immissioni di fumi e in genere quant'altro possa arrecare disturbo agli altri abitanti lo stabile. Tale divieto la proprietà garantisce sia esteso a tutti gli utilizzatori del complesso.




17) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

18) Spese di registrazione: tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

19) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

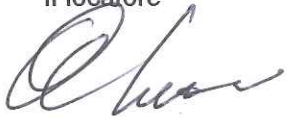
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alla legge 392/1978 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

20) Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Parma, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile

21) Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

Parma, 27 SET. 2012

Il locatore



Il conduttore



A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta del locatore, 3) Recesso del conduttore, 4) Destinazione d'uso, 5) Sublocazione-comodato, 7) Aggiornamento del canone, 9) Mancato o ritardato pagamento, 12) Garanzie, 13) Modifiche e migliorie, 15) Insegne e targhe, 16) Divieti, 17) Visite, 20) Foro competente, 21) Autorizzazione al trattamento dei dati.

Il locatore



Il conduttore



