

Fallimento:

Nel caso di fallimento del conduttore che esercita l'attività nei locali dell'immobile locato, il contratto s'intende ipso iure automaticamente risolto e quindi il locale deve essere immediatamente riconsegnato.

Foro competente:

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

Rinvio a disposizioni di legge:

Per quanto non previsto dalla presente scrittura, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di stipulazione del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto, BORGO A MOZZANO, il

Il locatore:

[Redacted signature]

Il conduttore:

[Redacted signature]

Al sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano espressamente di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, di tutte le clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

Il locatore:

[Redacted signature]

Il conduttore:

[Redacted signature]

AGENZIA DELLE ENTRATE
- UFFICIO DI LUCCA

Registrazione fatta il 20 GEN 2009

Al n. 315

serie 3



INDIRETTORE
Martha Gloria

OPERATORE TRIBUTARIO
M. Giuseppe



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Stipulato in data 22 dicembre '08 in BORGO A MOZZANO tra:

- [Redacted], nato a [Redacted] ivi residente in loc. [Redacted]
 - [Redacted], nata a [Redacted] ivi residente in loc. [Redacted]
 - [Redacted], codice fiscale [Redacted]
- di seguito indicati anche come locatori;

E:

- I signori: [Redacted] nato a [Redacted] il [Redacted] C.F. [Redacted] residente in Comune di [Redacted] e [Redacted] nato a [Redacted] il [Redacted] C.F. [Redacted] residente in Comune di [Redacted]
- [Redacted] in qualità di soci della soc. [Redacted] con sede in comune di [Redacted] loc. [Redacted] n. [Redacted] P.IVA [Redacted], di seguito denominato conduttore

Patti e condizioni:

Il locatore concede in locazione al conduttore il quale accetta, la seguente unità immobiliare:
- immobile sito in BORGO A MOZZANO (LU), VIA I MAGGIO, piano TERRA e SEMINTERRATO composto di n. due vani, antibagno, doccia e servizio igienico, locale uso cantina oltre loggiato esterno, con estremi catastali identificati dal foglio 20, particella 981, subalterno 11, rendita catastale € 546,00.

Durata della locazione:

Il contratto è stipulato per la durata di 6 anni con decorrenza dal 22 dicembre '08 e scadenza il 21 dicembre 2014 rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.
Il conduttore può recedere dal presente contratto in qualsiasi momento comunicando le proprie intenzioni all'altra parte, con un preavviso di almeno 6 mesi mediante lettera raccomandata.
Il locatore, alla prima scadenza, può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto nei casi tassativamente previsti dall'art. 29, Legge n. 392/78 e dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Canone di locazione:

Il canone di locazione mensile liberamente convenuto dalle parti è pari a 800,00 (ottocento euro), che il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente con bonifico bancario entro il 5 (cinque) di ogni mese.
Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore. Il mancato pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone costituisce in mora il conduttore.
In caso di morosità il conduttore si obbliga a corrispondere, sulla somma dovuta e non pagata gli interessi convenzionali e moratori corrispondenti al tasso ufficiale di sconto.

Aggiornamento annuale canone di locazione:

Il canone di locazione viene aggiornato automaticamente ogni anno e senza richiesta scritta, in misura pari al 75% sulla base della variazione annuale dell'indice ultimo Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella Gazzetta ufficiale.
Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del

presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

Destinazione d'uso dell'immobile:

L'immobile locato sarà adibito ad uso di negozio. Il locatore precisa, ed il conduttore ne prende atto, che è in corso la pratica SUAP 155/08 del 02/12/08 prot. 21587 - variante alla D.I.A. del 27/05/08 prot 8937 per cambio di destinazione d'uso di u.i.u. a commerciale. La sublocazione, in tutto o in parte, dell'immobile e la cessione del contratto sono tassativamente vietate, così come il mutamento della destinazione d'uso.

Stato dell'immobile:

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d'uso. Inoltre, dichiara che i medesimi beni sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività nel locale.

Manutenzioni e interventi:

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.c. ed espressamente, tra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature o alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie del muretto e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi compresa quella relativa alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesti dalla parte locatrice, verranno rimossi al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte ed innovazioni che norme emanando dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Esonero da responsabilità:

Il locatore è esonerato da ogni responsabilità nei seguenti casi:

- per interruzioni dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà;
- per danni diretti o indiretti a persone o a cose che potessero derivare da fatti dolosi o colposi commessi dai dipendenti del conduttore medesimo, compreso terzi in genere;
- per interruzioni dei servizi dovuti ai verificarsi di problematiche inerenti il cambio di destinazione di cui l'unità immobiliare trattata nella presente locazione è stata oggetto, per essere stata trasformata ad uso commerciale. Esclusivamente in quest'ipotesi il presente contratto s'intenderà automaticamente risolto con la sola conseguenza che il locatore dovrà corrispondere al conduttore unicamente l'eventuale mensilità, o porzione di essa, percepita anticipatamente, senza che quest'ultimo possa pretendere altro dal locatore a titolo di indennizzo, perdita di avviamento, etc.

Ispezioni da parte del locatore:

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di 7 giorni, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

Modifiche delle clausole:

Qualunque modifica al presente contratto di locazione deve essere provata con atto scritto.

Spese:

Le spese tecniche e di registrazione del presente contratto, nonché delle sue eventuali proroghe sono a carico del conduttore e del locatore in misura pari al 50% ciascuno. Il locatore si assume l'obbligo di registrare il contratto e versare l'imposta di registro. Nel caso di risoluzione del contratto, la parte che recede o diadetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

Impianti in dotazione dell'immobile:

Il conduttore prende in consegna gli impianti e s'impegna a mantenerli in buono stato di manutenzione, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

Deposito cauzionale:

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data della scadenza, il conduttore versa al locatore un importo pari a due mensilità, ovvero 1.600,00 € (diecimila seicento/00 euro), non imputabile in conto pigioni ed infruttifero d'interessi.

Assicurazione:

È patto essenziale che il conduttore dovrà assicurare l'unità immobiliare oggetto di locazione a sua cura e spesa entro sessanta giorni dalla stipula del presente contratto, e copia della polizza dovrà essere consegnata al proprietario. Dovranno essere concordati con il locatore sia gli importi assicurati che la tipologia dei rischi coperti limitatamente a quelli derivanti dalla conduzione del fondo locato, ivi compreso il ricamo vicini. La polizza dovrà essere vincolata a favore del locatore e perciò, in caso di sinistro, la liquidazione del danno ed il conseguente pagamento non potranno effettuarsi senza il consenso e concorso dello stesso.

Oneri accessori:

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, energia elettrica, riscaldamento e del condizionamento dell'aria e gli altri servizi previsti dall'art. 9, Legge n. 392/78.

Regolamento condominiale:

Il conduttore s'impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Diritto di prelazione:

Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 302. Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Possesso dei locali:

La immissione nel possesso dell'immobile locato avverrà in data 22 dicembre 2008 con la consegna delle chiavi.