

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

*** * ***

Con la presente scrittura privata tra le parti:

- LACONTAB SAS DI POZZI ANGELO & C. con sede in Lecco (LC), c.so Emanuele Filiberto n.16/a, p.iva: 00904050135, nella persona del socio accomandatario sig. Pozzi Angelo nato a Lecco (LC) il 16/02/1945 e residente a Lecco (LC) P.zza Alessandro Manzoni n.29, c.f.: PZZNGL45B16E507Y, di seguito denominata *locatore*,

e



SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- 1) La società LACONTAB SAS DI POZZI ANGELO & C. in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare sita in Lecco (LC) Corso Promessi Sposi n.23/H composta da: ingresso al piano terra, disimpegno, servizio, piano ammezzato ufficio, piano primo ufficio e box al piano terra, il tutto come visto e piaciuto e identificata dai seguenti dati catastali:
Ufficio: Sez. ACQ, Foglio 13, Mappale 75, Sub. 729, Cat. A10, Cl. 2, Cons. 16 vani, Rendita Catastale Euro 3.553,22;
Box: Sez. ACQ, Foglio 13, Mappale 75, Sub. 25, Cat. C6, Cl. 5, Cons. mq 19, Rendita Catastale Euro 120,70; alla sottoscrizione del presente contratto viene consegnata al conduttore una copia dell'Attestato di

Certificazione Energetica che dovrà essere restituita al locatore al termine della locazione.

- 2) Il contratto viene stipulato per la durata di anni 6 (Sei) con decorrenza dal 20/06/2019 al 19/06/2025 e si intenderà tacitamente rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima della scadenza della locazione, salvo quanto previsto dall'Art. 29 della Legge 392/1978.
- 3) Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di almeno sei mesi, ai sensi dell'art.27 comma 7 della Legge 392/1978; le spese di risoluzione sono a carico del conduttore.
- 4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di associazione socioculturale, senza fini politici o di lucro, con divieto di mutamento della destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
- 5) Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 12.000,00 (Dodicimila/00), esente iva in base all'art. 10 n. 8 DPR 633/72, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore mediante bonifico bancario in n. 2 (due) rate semestrali anticipate di Euro 6.000,00 (Seimila/00) ciascuna, scadenti il giorno 20 di ogni semestre e precisamente il 20/06 e il 20/12. Ai sensi dell'art. 32 L.392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, annualmente

nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

- 6) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini delle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 7) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e che gli impianti in esso contenuti sono conformi alla normativa vigente.
- 8) Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.
- 9) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, trasformazione ai locali o a tutti gli impianti, non potrà essere fatta dal conduttore, senza preventivo consenso scritto del proprietario. Le parti convengono che, alla scadenza del contratto, il conduttore potrà asportare a propria cura e spese, le opere separabili che ha eseguito e consegnare il locale nello stesso stato in cui lo ha ricevuto. Qualora vi rinunciaste, ovvero rinunciaste ad asportare i miglioramenti e le addizioni, il conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo e sarà obbligato al ripristino dei luoghi nello stato originario solo su esplicita richiesta del locatore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie

dei muri e dei soffitti, alle piastrelle di pavimentazione e rivestimento.
Si precisa che l'immobile non viene consegnato imbiancato.

- 10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
- 11) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 13) Sono a carico del conduttore le imposte per i rifiuti, le spese delle utenze di energia elettrica, riscaldamento, telefono, le spese condominiali ordinarie preventivate dall'amministratore del condominio saranno direttamente inviate al conduttore con bollettino per effettuare il pagamento, salvo conguaglio di fine anno, nonché ogni altra imposta o tassa connessa all'immobile locato e al suo utilizzo, escluse quelle obbligatoriamente a carico del proprietario.
- 14) Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali locati, con un preavviso di almeno 48 ore.
- 15) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 16) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore a mezzo bonifico bancario a titolo di cauzione una somma di Euro 2.000,00 (Duemila/00) non imputabili in conto pigioni. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

- 17) Le spese di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi sono a carico sia del locatore che del conduttore in parti uguali, mentre le spese di bollo, di esazione e quietanza sono totalmente a carico del conduttore. Le parti richiedono la registrazione del contratto.
- 18) Il conduttore e il locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 Dicembre 1996, n.675).
- 19) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge a domicilio nei locali locati. Per qualsiasi controversia è competente territorialmente ed esclusivamente il Foro del Tribunale di Lecco.
- 20) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

Lecco, 20/06/2019

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti approvano specificatamente gli art. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20.

IL LOCATORE