

[illegible]

Con la presente scrittura privata tra:

n. di iscrizione al registro Imprese di Perugia al n. [REDACTED] R.E.A. n. PG [REDACTED] legalmente

di seguito denominata "parte locatrice" o

1

partita iva e n. di iscrizione al Registro Imprese di Perugia al n. [REDACTED] REA n. [REDACTED]

amministratore unico

di seguito denominata "parte conduttrice" o "conduttore";

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1. Il locatore concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile sito in Norcia (PG)

Via Ugo Foscolo s.n.c. immobile il cui interno è ancora allo stato grezzo, privo di finiture ed impianti,

da destinare ad attività commerciale e distinto al Foglio 120 particella 123 sub 3.

2. Ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 la locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal

01/01/2014 al 31/12/2019. Alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego

della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Il conduttore ha

facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/1978.

3. Il locatore autorizza espressamente il conduttore ad effettuare i lavori all'interno dell'immobile al

fine di destinarlo all'uso commerciale in funzione delle proprie esigenze di utilizzo dello stesso;

intervento comunicato al locatore e di cui lo stesso dichiara di esserne perfettamente a conoscenza.

I Lavori saranno eseguiti a cura della parte conduttrice che ne anticiperà le somme da decurtare dai

29 GEN. 2014

LOCATE: ANN 6
€ 2400.00
115 / 69.00

canoni di locazione dell'immobile. In tale direzione il locatore delega il conduttore a presentare e ritirare le pratiche urbanistiche e/o edilizie, ed a presentare le denunce di variazione catastale e/o comunicazione di fine lavori. Resta inteso che il conduttore dovrà ottenere tutte le necessarie autorizzazioni e permessi all'uopo necessari prima della effettuazione dei lavori. In considerazione: a) che l'immobile viene locato allo stato grezzo; b) dei tempi di esecuzione dei lavori; c) delle anticipazioni da sopportare e della data presumibile di utilizzo del bene stesso, il canone di locazione viene stabilito come segue: per l'anno 2014 € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00); per l'anno 2015 € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00); dall'anno 2016 € 6.000,00 (euro sei mila/00). Per quanto sopra detto i canoni di locazione verranno corrisposti tramite compensazione, sino a concorrenza, dall'importo dei lavori da eseguire. Ultimata la compensazione il corrispettivo annuo della locazione verrà pagato in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese presso il domicilio del locatore, il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti.

4. A partire dal quarto anno il canone verrà aggiornato annualmente, senza necessità di preventiva richiesta da parte dei locatori, nella misura del 75% (settantacinque per cento) dell'incremento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

5. Il locatore dichiara di optare per l'applicazione al presente contratto (avente per oggetto la locazione di un fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) dell'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8 del DPR 26/10/1972 n. 633.

6. I locali si concedono al fine di destinarli all'uso commerciale, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale del contratto e con divieto, anche parziale, di mutamento di destinazione. E' altresì fatto espresso divieto al conduttore di concedere in comodato gli immobili oggetto della locazione.

7. Le spese e gli oneri di ordinaria amministrazione dell'immobile locato e le spese tutte conseguenti l'esercizio dell'attività (utenze di acqua, luce, gas, telefono, rifiuti solidi urbani, ecc.) saranno ad intero carico del conduttore il quale si impegna a pagarle e dovrà, altresì, provvedere alla denuncia a proprio nome di tutte le utenze di servizio, nonché ad ogni altra spesa, tassa o imposta, autorizzazione e denuncia non espressamente prevista nel presente contratto, ma disciplinata da leggi speciali, regolamenti ecc.. Sono altresì a carico del conduttore le eventuali spese condominiali in base alle tabelle millesimali.
8. Il conduttore si assumerà ogni responsabilità in ordine al conseguimento delle dovute autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività suddetta.
9. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.
10. Al conduttore non sarà concesso eseguire, senza il preventivo consenso scritto del locatore, alcun lavoro di modifica, di miglioria o addizione del locale locato o degli impianti esistenti, fatta eccezione per i lavori di cui al punto 3.
11. Il conduttore esonera espressamente il locatore da responsabilità in caso di interruzione dei servizi ed utenze (gas, luce, acqua ecc..) per cause indipendenti dalla sua responsabilità.
12. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.
13. Per tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed i fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nel locale oggetto del contratto.
14. Non è previsto il deposito cauzionale in garanzia dei danni.
15. L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà,

ipso jure, la sua risoluzione.

16. Le spese di registrazione e redazione del presente contratto saranno divise in misura uguale tra le parti, mentre l'imposta di bollo sarà a carico del conduttore. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte locatrice.

17. Le parti si danno reciprocamente atto che i rispettivi dati personali saranno oggetto di trattamento da parte dell'altro contraente solo ed esclusivamente ai fini necessari per l'esecuzione degli obblighi e delle prestazioni derivanti dal presente contratto. Non si richiede pertanto il consenso dei rispettivi titolari al suddetto trattamento. Le parti espressamente manifestano il proprio consenso reciproco alla comunicazione, alla diffusione, nonché al trasferimento all'esterno dei propri dati personali da parte dell'altro contraente per le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto.

18. Le parti si danno atto che il locatore è esonerato, allo stato, dall'obbligo di rilascio di attestato di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche, trattandosi di locazione di immobile da ultimare.

19. Le parti si danno altresì reciprocamente atto che la presente scrittura privata è stata redatta congiuntamente, cosicché tutte le sue clausole debbono considerarsi approvate specificatamente.

Ogni modifica del presente contratto dovrà avvenire in forma scritta a pena di nullità.

Letto, approvato e sottoscritto a Norcia il 02/01/2014.

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata

il locatore

- [redacted]
partita Iva [redacted] in persona del legale rappresentante sig.
[redacted] nato a [redacted] ivi residente in [redacted]
[redacted]

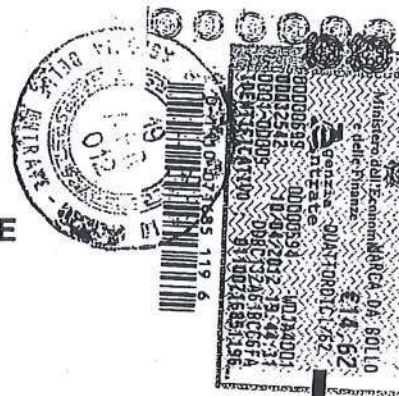
concede in locazione al conduttore

- [redacted]
[redacted] in persona del legale rappresentante sig.
[redacted] nato a [redacted] ivi residente in [redacted]
[redacted]

l'immobile sito in Norcia (PG), Via Foscolo n. 12, distinto al NCU al foglio 120, particella 116-118, sub. 2 al piano terra, costituito da un locale cucina, una sala ristorante, servizi igienici e spogliatoio

ai seguenti patti e condizioni:

1. la locazione avrà la durata di anni 6 (sei), secondo quanto previsto dagli artt.27 e 28 della L. 392/78, con inizio dal 01/04/2012;
2. il prezzo della locazione è stabilito in € 12.000,00 (dodicimila/00) + IVA annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00) + IVA ciascuna presso il domicilio del locatore;
3. i locali si concedono per il solo uso di ristorante, enoteca e pizzeria con divieto di sublocazione; il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico;



4. ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore;
5. il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità;
6. il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato; ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione sostanziale non potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso del proprietario;
7. il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto della locazione;
8. la registrazione del contratto verrà fatta a cura del conduttore; i rinnovi annuali saranno di competenza del locatore, con le spese a carico del conduttore.

Norcia, 01/04/2012

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1,2,3,4,5,6,7, e 8.

Il Conduttore

nsi dell'art. 2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3)

[illegible]

nato a

7.10360 resident 727540

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig. 7584.

identificata a mezzo P₂ = 57

ilasciat da $\frac{1}{\sqrt{2}}$ - 0%

• VNA test/very poor

10

Beijing

100

2

no	in strips	in pieces	in pieces
1			

note. / composta di 11. S
tanti, uno conina e dei vici, dotato del seguenti elementi essenziali:

a

2. E.

[illegible]

patti di cui ai punti 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 17.

Il Locatore

100

CLAUSOLE EVENTUALI

Il locatore e il conduttore, nella stipula del presente contratto, sono/non assiti rispettivamente

da
nella persona del Sig.

ad
nella persona del Sig.

Associations (%)

* Solo se viene richiesta l'assistenta.

85269258 (e) 005579258

N.B.

Riv
Ln
ess
de
Ba

scosso
tarsi
sera v
lla Ris
anche

l'impe
a po
car
ecce
uside

DE

er if so
i na
V i
e l
n Off
app-si

lo pri
no eu
Coece
iel Po
ti Mo

no più
access
zione
ziale c
dell' F

no.	
ivo	
ario	
o le	
za.	

1

1

mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

4. Il conduttore potrà (col consenso scritto del locatore) /non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3600,00

che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. rate eguali anticipate di € 300,00

Il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'Istat nella misura del 1/100.

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

7. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà/non verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono 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 s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. 10. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

11. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 1000,00 pari a (1000) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito caucionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. 12. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative a:

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.