

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Con la presente scrittura privata tra le parti:

si conviene e stipula quanto segue:

1. La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Condittrice che accetta, l'unità immobiliare sita in Urago d'Oglio (BS), Via Libero Grassi 9/11, costituita da un capannone con abitazione ubicata al piano primo del complesso immobiliare, il tutto meglio identificato presso il N.C.E.U. di detto Comune: NCT Fg 14 Part. 178, Sub.1, Classe 4 cat. D/8, rendita catastale Euro 8.810,00 – e nella planimetria allegata che, controfirmata dalle parti, costituisce parte integrante del presente contratto. **Il locatore dichiara che per l'immobile, oggetto del presente contratto, è stato rilasciato il certificato energetico attestante la seguente classe energetica: Classe G IPE 100,17**
La parte conduttrice dichiara di ricevere la suddetta certificazione dalla parte locatrice.
2. La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio il 01.02.2019 e termine il 31.01.2025 e si rinnova tacitamente una sola volta per altri anni 6 (sei) qualora nessuna delle parti comunichi disdetta all'altra almeno mesi 12 (dodici) prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'articolo 28 della Legge 27/07/1978 n° 392.
3. Ai sensi dell'articolo 27 comma 8 della Legge 392/78, viene espressamente convenuta a favore della Parte Condittrice la facoltà di recesso anticipato in qualunque momento. Il recesso anticipato dovrà avvenire mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o Pec da consegnarsi all'ufficio postale almeno mesi 6 (sei) prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, il tutto senza alcun onere a carico della Parte Condittrice.
4. Il canone di locazione annuo viene fissato in Euro 18.000,00+IVA (Euro Diciottomila/00) annui, per sola pigione, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 1.500,00+IVA



(Euro Millecinquecento/00), ciascuna, da pagarsi entro il giorno uno (1) di ogni mese, termine perentorio, con bonifico bancario da eseguirsi presso la Banca delle Tre Venezie – Filiale di Verona (VR) al conto corrente corrispondente al codice IBAN IT 15 0 033 6511 7000 00000000 372.


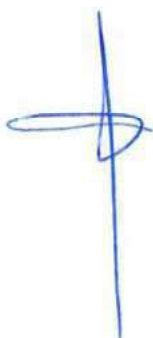
Le parti convengono espressamente che il canone di locazione sarà aggiornato, a decorrere dalla seconda annualità, ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, relativa all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati. L'aggiornamento di cui al detto articolo scatterà automaticamente, cioè senza necessità di richiesta, col solo onere per la Parte Locatrice di comunicarne l'importo alla Parte Condottrice.

5. La locazione è ad esclusivo uso industriale o artigianale, per la sola attività risultante da certificato della C.C.I.A.A.; è vietata alla Parte Condottrice la possibilità di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto della Parte Locatrice. Il silenzio o l'acquiescenza della Parte Locatrice al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della Parte Condottrice, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/1978. Sarà cura della Parte Condottrice richiedere e ottenere da parte di tutte le Autorità preposte l'autorizzazione all'avvio e alla prosecuzione dell'attività. Sarà pertanto a cura della Parte Condottrice l'onere di ottenere l'agibilità dei locali.
6. Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro giorni 20 (venti) dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro mesi 2 (due) dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della Parte Condottrice, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 C.C. In ogni caso il ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine di tolleranza di giorni 20 (venti) dà diritto alla Parte Locatrice di chiedere gli interessi pari al saggio legale.
7. Oltre al canone di locazione sono interamente a carico della Parte Condottrice gli oneri accessori previsti dall'art. 9 della legge 392/1978, dal Codice Civile e dagli usi locali. La Parte Condottrice dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato in normale stato di conservazione e di manutenzione, libero da ogni cosa, privo di ogni impianto, comunque adatto alle proprie esigenze e si impegna a realizzare a proprie cure e spese tutte le opere e gli impianti necessari a renderlo idoneo all'uso secondo le prescrizioni di Legge vigenti. Al termine della locazione la Parte Condottrice si impegna a restituirlo nel medesimo stato, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso. La Parte Condottrice si obbliga a far uso della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, a provvedere alle manutenzioni, così come previsto in contratto, man mano che si renderanno necessarie ed a non apportare modifiche od addizioni senza preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. Le eventuali opere che la Parte Condottrice riterrà necessarie eseguire all'interno dell'immobile, oltre che essere autorizzate dalla Parte Locatrice, qualora le leggi lo precisassero, dovranno essere preventivamente autorizzate dalle competenti autorità amministrative e comunque la Parte Condottrice solleva la Parte Locatrice da ogni responsabilità civile o penale per qualsiasi irregolarità a qualunque titolo essa possa compiere. Non provvedendo la Parte Condottrice alle manutenzioni succitate potrà ad essa sostituirsi la Parte Locatrice ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 gg. dalla richiesta; in caso contrario esso sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dalla Parte Condottrice. Sono a carico della Parte Condottrice

gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei fabbricati ed impianti esistenti e da essa realizzati ed il loro eventuale adeguamento a norme dettate dalla Pubblica Amministrazione e da altri Enti autorizzati in relazione all'attività svolta. Sono a carico della Parte Locatrice tutti i lavori di straordinaria manutenzione riguardanti "l'involucro edilizio" dei locali concessi in locazione.

8. Al termine della locazione è data facoltà alla Parte Condottrice di rimuovere gli eventuali impianti tecnologici da essa realizzati, necessari all'attività produttiva svolta. La Parte Locatrice potrà comunque richiedere il ripristino a regola d'arte dell'immobile per quegli impianti tecnologici, mobili od immobili, che non riterrà opportuno mantenere. In **ogni** caso rimarranno acquisite alla Parte Locatrice tutte quelle opere murarie, realizzate dalla Parte Condottrice nel corso della locazione, che al giudizio della Parte Locatrice medesima debbano essere mantenute. La Parte Condottrice rinuncerà a pretendere qualsiasi indennizzo per le opere che rimarranno in dotazione dei locali.
9. La Parte Locatrice ha diritto di ispezionare o fare ispezionare in qualsiasi momento la cosa locata, dando congruo preavviso.
10. Alla Parte Condottrice è fatto divieto di svolgere nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto attività pericolose o che comunque arrechino disturbo a terzi.
11. Qualora, per le concrete modalità di utilizzazione da parte della Parte Condottrice dell'unità locata, fossero necessarie specifiche autorizzazioni amministrative, queste dovranno essere richieste a cura e spese della Parte Condottrice dopo aver ottenuto il benestare della Parte Locatrice, fermi restando in ogni caso gli obblighi derivanti dal presente contratto.
12. La Parte Locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, nonché per i danni di qualsiasi specie arrecati da eventi naturali o da terzi alla Parte Condottrice, al suo personale ed ai suoi clienti od alle loro cose esistenti nell'immobile locato. La Parte Condottrice non potrà quindi richiedere in tali casi indennizzi o risarcimenti di sorta.
13. La Parte Condottrice è direttamente responsabile verso la Parte Locatrice e verso terzi dei danni causati per colpa sua da spargimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. A tal riguardo la Parte Condottrice si impegna ad assicurare l'immobile contro il rischio locativo per un valore congruo, vincolando la relativa polizza a favore della Parte Locatrice, la quale tratterà l'indennizzo a garanzia del ripristino delle parti e delle cose danneggiate. La polizza dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione. La Parte Condottrice farà avere una copia delle suddette polizze alla Parte Locatrice entro giorni 20 (venti) dall'inizio del contratto. Il mancato adempimento di tale obbligo costituisce motivo di risoluzione del contratto per fatto e colpa della Parte Condottrice.
14. La Parte Condottrice dichiara di esercitare un'attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e si obbliga a mantenere invariato tale tipo di attività durante tutto il corso della locazione. Artt. 34 e 35 Legge 392/1978.
15. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte col presente contratto la Parte Condottrice rilascia alla Parte Locatrice un importo pari ad Euro **4.500,00 (Euro Quattromilacinquecento/00)**, somma che la Parte Locatrice dichiara di ricevere e, con la

firma della presente ne rilascia ampia liberatoria quietanza, quale deposito cauzionale. La somma a deposito verrà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali.

16. Nei 6 (sei) mesi che precedono la scadenza del contratto, ovvero in qualunque tempo nel caso di cessione dell'immobile la Parte Conduttrice dovrà a semplice richiesta della Parte Locatrice, fissare almeno giorni 2 (due) alla settimana nei quali l'aspirante locatario od acquirente possa visitare i locali.
 17. Nessuna azione potrà essere intentata dalla Parte Conduttrice morosa; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipula del contratto.
 18. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla Legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.
 19. La Parte Locatrice intende optare per l'assoggettamento ad Iva del canone pattuito.
 20. L'inadempienza della Parte Conduttrice dei patti, nessuno escluso, contenuti nel presente contratto ed in particolare, in caso di mancato o ritardato pagamento dei canoni di locazione e/o spese accessorie, nonché quelle indicate al punto nr.6 che precede, produrrà – di diritto, sulla base della semplice contestazione e senza necessità di attendere la risposta della Parte Conduttrice – la sua risoluzione per fatto e per colpa della Parte Conduttrice, con il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. In caso di mancato pagamento di due o più rate del canone di locazione, la Parte Locatrice comunicherà, che, a norma dell'art. 1457 C.C. intende avvalersi della clausola risolutiva espressa, per cui, il contratto deve intendersi risolto a tutti gli effetti, anche fiscali. 
 21. Le spese di registrazione e di bollo del presente contratto e dei successivi rinnovi annuali, saranno suddivise nella misura del 50% tra la Parte Locatrice e La Parte Conduttrice.
 22. Il presente contratto, relativo alla parte commerciale dell'immobile, è legato al contratto inerente alla parte abitativa della struttura. Entrambi i contratti sono vincolati tra di loro per i patti contenuti ed in particolar modo per il recesso anticipato che potrà avvenire solo congiuntamente.
 23. Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello di Lecco.
 24. La Parte Conduttrice dichiara di eleggere il proprio domicilio per ogni e qualsiasi comunicazione e/o notifica presso l'unità oggetto del presente contratto.
- 

Chiari, li 09.01.2019

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

A norma degli artt. 1341 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura di ogni clausola e rilettura dei punti 1-3-4-5-6-7-16-18-21-22 dichiarano espressamente di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2- 1° COMMA LEX N° 431 DEL 09 DICEMBRE 1998

CHE ACCETTA

L'unità immobiliare sita in Urago d'Oglio (BS) Via Libero Grassi n.9/11, Al piano primo (2°F.T.) costituita da un appartamento composto da 5 vani e servizi.

Dati catastali: NCT, Foglio 14, Particella 178, Sub. 2, cat. A/2, classe 4 , Vani 6 r.c. € 303,68

Certificazione energetica: 17192 registrata il 23/11/2010, Classe G, Ipe 100,17 kWh/m2 anno. In ordine al disposto dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 2005 come modificato dal DL 63/2013 art.6, si attesta che il Locatore consegna al Conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, copia autentica di Attestato di Prestazione Energetica riferito all'unità immobiliare locata. Il Conduttore, con la sottoscrizione della presente scrittura dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

PATTI E CONDIZIONI

1 – La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del conduttore e dei suoi familiari e/o collaboratori. Il conduttore non potrà in nessun caso modificare tale uso, né esercitare alcun tipo di attività commerciale o professionale. Pena, in difetti, la risoluzione ipso jure del presente contratto.

2 – La durata della locazione è pattuita in anni quattro dal 01/02/2019 al 31/01/2023, Il contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza per uguale periodo di anni quattro, fatta salva la facoltà di diniego del rinnovo contrattuale da parte del locatore nelle ipotesi previste dall'art. 2, comma 1° Lex 431/98, da comunicarsi al conduttore con preavviso di almeno sei mesi mediante l'invio di lettera raccomandata od equivalente. Il contratto si

rinnoverà tacitamente alla seconda scadenza in mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo dell'art. 2, comma 1° lex 431/98.

3 – Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al locatore con preavviso di almeno sei mesi.

4 – Le parti pattuiscono il canone annuo in **Euro 4.000,00** (diconsi Euro Quattromila/00) e dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di **Euro 333,33** (diconsi Euro Trecentotrentatré/33) ciascuna, da pagare tramite bonifico bancario entro il giorno 1 di ogni mese

5 – Sono a carico del conduttore, in proporzione alle rispettive quote di ripartizione millesimale, tutti gli oneri derivanti sull'unità immobiliare previsti dall'art. 9 della L. 392/78. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per eventuali sospensioni e/o irregolarità nell'erogazione dei servizi comuni. La tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal conduttore per tutto il periodo della locazione.

6 – Salvo quanto previsto dall'art. 55 L. 392/78, il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista ovvero il mancato pagamento nel termine previsto degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 del codice civile. In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto in adempimento del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere, anche senza l'intimazione di cui all'art. 1219 del codice civile, gli interessi moratori da calcolarsi ad un tasso pari al tasso di interesse legale, decorrenti dalle scadenze di cui all'art. 4 del presente contratto. Il pagamento non potrà venire ritardato e/o sospeso dal conduttore per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni. Qualora i versamenti del conduttore non fossero imputati ad una specifica causale, il locatore è autorizzato ad imputarli, secondo il suo prudente apprezzamento, ai titoli che riterrà più opportuni e ciò anche in deroga ai criteri previsti nell'art. 1193 secondo comma codice civile.

7 – A garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente contratto il conduttore versa al locatore a titolo di deposito cauzionale l'importo di **Euro 1.000,00** (Euro Mille/00) pari a tre mensilità del canone di locazione, tramite assegno bancario

8 – E' fatto espresso divieto al conduttore, pena la risoluzione del contratto, di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e/o di cedere ad altri il suo contratto.

9 – Il conduttore dichiara di avere visitato i locali datigli in locazione e di averli trovati in buono stato locativo in particolare per quanto riguarda gli impianti idrici, igienici, di riscaldamento e gli infissi e serramenti.

10 – Il conduttore dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, di trovarli adatti all'uso convenuto nel presente contratto e di esonerare il locatore da ogni e qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta. Il conduttore con il ritiro delle chiavi riceve in consegna ad ogni effetto di legge i locali suindicati ed esonera il locatore da qualsiasi responsabilità o garanzia per eventuali guasti e/o rotture che in seguito si verificassero. Alla data di

cessazione del contratto il conduttore consegnerà puntualmente al locatore i locali in buono stato locativo sotto pena del risarcimento dei danni.

11 – E' vietato al conduttore di fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali senza il consenso scritto del locatore. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc. rimarranno, per patto espresso a beneficio del locatore, senza che perciò il conduttore possa pretendere rimborso od indennizzo qualsiasi, né possa levarli di posto. Resta però riservato al locatore il diritto di chiedere che i locali siano rimessi pristino stato a spese del conduttore.

12 – Il conduttore si obbliga ad usare la cosa locata da buon padre di famiglia. Egli è obbligato a mantenere l'immobile locato in perfetto stato di conservazione sicchè sono ad esclusivo suo carico e, ciò anche in deroga agli art. 1576 e 1609 c.c., tutte le riparazioni compresa l'eventuale sostituzione delle apparecchiature deteriorate, degli impianti igienici e sanitari, di riscaldamento, acqua e gas, elettrici ed altri come pure le riparazioni dei serramenti di porte e finestre compresa la sostituzione dei vetri. Va precisato che per le annualità successive la spesa di manutenzione della caldaia sarà a carico del conduttore, che dovrà impegnarsi ad effettuarla puntualmente per garantire il buon funzionamento della stessa, con il rilascio della relativa ricevuta da parte di ditta specializzata.

13 – Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri inquilini o di terzi. Il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero anche nei locali terreni e sotterranei in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità o qualsiasi altra causa. Il conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti e da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere indenne il locatore da eventuali danni derivanti dall'uso del gas, dell'acqua, elettricità, e dalla caduta dei serramenti.

14 – Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto per controllare lo stato di manutenzione dello stesso e durante gli ultimi sei mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione.

15 – A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto della locazione.

16 – Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione secondo le disposizioni previste dalla legge 675/96.

17 – Ove vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto si intendono assunti solidamente.

18– Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

19 – Le clausole di cui agli art. 6 Pagamento del canone e oneri accessori – 8 Sublocazione o cessione – 11 Divieto di innovazione – 12 Manutenzione ed integrazione del canone – 14 Visite dell'immobile – 16 Osservanza regolamento del condominio del presente contratto hanno carattere essenziale si che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette da diritto al locatore di dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

20 .- Il locatore intende esercitare l'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva del canone di locazione; per effetto di tale opzione non si renderà più dovuta l'imposta annuale di registro sul contratto stesso; la suddetta opzione comporta altresì la sospensione da parte del locatore per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa, della richiesta dell'aggiornamento del canone in base alle variazioni accertate dall'ISTAT rispetto all'anno precedente. In caso di revoca dell'opzione sarà premura dare apposita comunicazione.

21 – Il presente contratto, relativo alla parte abitativa dell'immobile, è legato al contratto relativo alla parte commerciale della struttura. Entrambi i contratti sono vincolati l'uno all'altro, di conseguenza nel caso di disdetta e/o mancato rispetto dei patti succitati renderà nullo anche l'altro.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Chiari , lì 09.01.2019

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli articoli 1341 e 1342 c.c. le parti previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE