

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE SOGGETTO AD IVA

1) Con la presente scrittura privata la

parte locatrice;

concede in locazione alla

domiciliata

per la carica presso la sede della società,

parte conduttrice;

che accetta per sé, suoi eredi e aventi causa, l'unità immobiliare site in Magenta (MI) via F.lli di Dio n. 2 angolo corso Italia, costituita da ufficio di mq. 317 circa, al piano terra con annesso collegato da due scale interne magazzino di quattro vani e servizi di mq. 317 circa, al piano interrato (il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata), distinta al N.C.E.U. come segue Fg. 14 Mapp. 561 Sub. 704 Cat. A/10 Cl. 5 vani 18 Sup. Catast. mq. 491 R.C. €. 5.624,22, per **anni sei (6) e cioè dal 01/11/2016 al 31/10/2022.**

2) Il canone annuo di locazione viene fissato in **€. 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)** oltre IVA, per la sola pigione, che il conduttore si obbliga a corrispondere mediante bonifico bancario su C/C intestato al locatore, pressc

in numero dodici rate mensili anticipate di **€.**

2.916,66 oltre IVA ciascuna, scadenti il giorno 1 di ogni mese.

Tenuto conto delle nuove disposizioni comunali in merito alle limitazioni degli orari di esercizio ed al fine di consentirvi di riorganizzare il vostro lavoro, siamo disposti a concedervi, per il **primo anno, e cioè dal 01/11/2016 al 31/10/2017**, una riduzione del canone pattuito di € 10.000,00 (Diecimila/00) e quindi accettiamo, in via del tutto eccezionale, la somma di **€.**
25.000,00 + IVA.

Il conduttore si obbliga a corrispondere le spese condominiali, come da ripartizione millesimale, all'amministratore del condominio.

Le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

3) Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei (6) anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno dodici (12) mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 L. 27/7/78 n. 392.

4) La locazione è ad uso esclusivo di **sala giochi con annesso bar con servizio ai tavoli**. E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di sub-locare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito alla cessione o al subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

5) Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che **comporta** contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori; la dichiarazione qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 L. 27/7/78 n. 392.

6) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 20 gg. dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e per colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 5% di quello legale.

7) Il conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato alle condizioni poste dal locatore, salvo il disposto dell'art. 10, legge 27/7/78 n. 392, ed a rimborsare tutte le spese degli esercizi degli impianti. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento dell'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

8) I locali si consegnano in normale stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 C.C., salvo prova contraria da fornirsi entro 8 gg. dall'inizio della locazione; il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme.

9) E' proibito al conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il

ripristino dei locali nello stato attuale. Resta inteso che ogni miglioria o addizione nonché ogni variazione anche se autorizzata ai locali, resterà a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso o indennità a favore del conduttore, salva la facoltà del locatore di esigere il perfetto ripristino.

10) Il locatore si riserva il diritto di collocare contatori per misurare il consumo dell'acqua.

11) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimenti dell'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

12) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, quest'ultimo versa al locatore la somma di **€. 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento/00)**. Questa somma dovrà essere ricostituita dal conduttore, in caso di suo utilizzo per inadempimento del conduttore stesso e sarà restituita al conduttore dopo la regolare consegna dei locali e la verifica dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali.

13) Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi; il locatore si sostituirà all'inquilino, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 gg. dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrata dal conduttore.

14) Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, come al disposto dell'art. 1584 C.C.

15) Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno previo accordo tra le parti, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.

16) Il conduttore dichiara di conoscere ed accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel regolamento di condominio dello stabile del quale ha ritirato copia. L'infrazione delle norme del regolamento, se contestata almeno due volte al conduttore mediante raccomandata, darà al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto con tutte le conseguenze di legge.

17) Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

18) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

19) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

20) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti in Bergamo.

21) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato APE, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Magenta, li 01/11/2016.

firma del conduttore

firma del locatore

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

firma del conduttore

firma ~~del~~ locatore