

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale



Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia e per ogni effetto di legge

Tra

I Signori Sasaniello Sergio Raffaele, nato a Matera il 06/04/1954 e residente a Matera in Viale delle Nazioni Unite n. 41, C.F. SSNSGR54D06F052Z, e Sasaniello Luciano Silvio, nato a Matera il 18/06/1956 e residente a Matera in Via G. Matteotti, n. 7/bis, C.F. SSNLNS56H18F052P di seguito **locatori**

e

l'Albo dei Consulenti del Lavoro della provincia di Matera, con sede a Matera in Via Lucana n.167, nella persona del legale rappresentante pro tempore dott. Di Sanza Serafino in qualità di presidente, di seguito **conduttrice**;

premessato che

- il locatore è proprietario dell'immobile sito a Matera con ingresso da Recinto delle Nazioni Unite, n. 6 della superficie complessiva di mq 65 circa, composto da tre vani al pian terreno;
- la conduttrice intende prendere in locazione la stanza posta all'ingresso del menzionato immobile di circa mq. 30 oltre alla stanza adibita a servizi per esercitarvi propria attività istituzionale di albo per i consulenti del lavoro;
- all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

le parti convengono quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione alla conduttrice la parte dell'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività istituzionale di albo per i consulenti del lavoro). La conduttrice a tale titolo accetta, l'immobile sito a Matera in Recinto delle Nazioni Unite, n.6 della superficie di circa mq. 30, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 01/01/2015. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 1400,00 (millequattrocento/00) da pagarsi in un'unica rata annuale di Euro 1400,00 (millequattrocento/00) a partire dal mese di Marzo 2015. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni anno. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purché la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a

mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

10) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

11) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a totale carico della conduttrice.

12) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

13) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

– il locatore, in Viale delle Nazioni Unite n. 41, Matera;

– la conduttrice presso la sua sede legale sita in Recinto delle Nazioni Unite al n. 6, Matera.

15)

Foro

competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Matera .

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foto competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Matera, lì 02/01/2015

I locatori

[Signature]

[Signature]

La conduttrice

[Signature]



AGENZIA DELLE ENTRATE	
IMP. N. <u>445</u>	168,00
3° - <u>A</u> Privati	198,30
Imposta	28,80
Interessi	1,50
AL DIRETTORE	
<i>[Signature]</i>	

04 MAR 2016

Centobuoni 8/30

(*) Firma su delega del...
 (Maria Margherita Anna Mattia)