

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata i locatori

OMISSIS

affittano alla parte conduttrice

- **TWILL di Cerolini C. & Sclavi R. snc**, con sede in Porto Sant'Elpidio in via Umberto I°, 483 part. I.V.A. n 01751010446 in persona del legale rappresentante Sig.ra Cerolini Carla nata a Civitanova Marche il 01 gennaio 1975, residente a Fermo in Salvemini n, 32 cod. fisc. CRL CRL 75A41 C770X una porzione dell' unità immobiliare:

ad uso locale commerciale sito al piano terra nel Comune di Porto Sant' Elpidio alla Via Umberto I ° n. 265 e descritto in N.C.E.U. al foglio 15 Particella 278 Sub.1 ,identificato con colore giallo nella planimetria allegata al presente contratto di cui fa parte integrale e sostanziale alle seguenti alle seguenti condizioni:

1. la locazione avrà la durata di anni **6 (sei)** con inizio dal **01/9/2016** fino al **31/08/2022** e potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo salvo disdetta da comunicarsi con preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. Il locatore ha la facoltà di diniego della rinnovazione per motivi di cui all' art. 29 della legge 392/78. Ai sensi dell' art. 28 7° settimo comma, il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. Al fine di agevolare la conduttrice nelle operazioni di trasferimento e adeguamento dei locali alle esigenze aziendali la parte locatrice consegna le chiavi dell'immobile contestualmente alla firma del presente contratto.
3. Il prezzo di locazione è stabilito in **Euro 6000,00 (seimila/00)** annue fino al **31/12/2019** da corrispondersi obbligatoriamente dal conduttore al locatore in **12 (dodici)** rate mensili, uguali e anticipate di **Euro 500,00 (cinquecento/00)** entro e non oltre il giorno 5 del mese, secondo le modalità appresso indicate dal locatore. Dal **01/01/2020** il prezzo di locazione è stabilito in **Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00)** annue da corrispondersi obbligatoriamente dal conduttore al locatore in **12 (dodici)** rate mensili, uguali e anticipate di **Euro 1300,00 (milletrecento/00)** entro e non oltre il giorno 5 del mese, secondo le modalità appresso indicate dal locatore. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario all' IBAN che verrà comunicato dalla parte locatrice.

Carla Cerolini
TWILL
di Cerolini C. & Sclavi R. snc
Via Umberto I°, 483
09013 PORTO SANT'ELPIDIO (MC)
Tel. 0994.970244
P. IVA 01751010446

Emm
Emm
Emm

4. Le parti convengono che il canone di locazione venga aggiornato, a decorrere dall' inizio del quarto anno, per eventuali variazioni del potere di acquisto dell' euro, così come previsto dall' art. 32 della legge 392/78..

Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall' Istat, dell' indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

5. I locatori si concedono per uso commerciale (negozi) con divieto di mutamento di destinazione.

E' fatto assoluto di divieto di sublocazione e cessione anche parziale dei locali a favore di terzi; la sublocazione sarà consentita esclusivamente previa autorizzazione scritta dal locatore.

6. Ai fini di quanto previsto dall' art. 27, 8° comma della L. 392/78 (recesso del conduttore per gravi motivi) si dichiara che uno dei gravi motivi di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni concessioni richieste dalle vigenti leggi e regolamenti comunali ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

7. Il locatore dichiara che l' immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

8. Il conduttore dichiara di essere edotto che l' immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso abitazione, di aver ricevuto dal locatore tutte le informazioni sulle prestazioni energetiche e di aver ricevuto copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) dell'unità oggetto del presente contratto .

9. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati 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. Si precisa che il conduttore si impegna a mantenere i locali affittati in buono stato di manutenzione con diligenza del buon padre di famiglia. Restano a carico del conduttore a norma dell' Art. 1609 cod. civile le riparazioni di piccola manutenzione, espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, manutenzione degli infissi in legno, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Il locatore autorizza il conduttore ad effettuare tutte le migliorie che reputerà necessarie per adeguare i locali alle proprie esigenze aziendali. Tutto quanto il conduttore facesse sia con il consenso che senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio di quest' ultimo, il quale non sarà tenuto alla corresponsione di alcuna indennità. Il locatore si riserva il diritto di trattenere gli eventuali miglioramenti apportati.

10. Il conduttore si obbliga a rispettare tutta la normativa antincendio, tutta la disciplina sulla sicurezza del lavoro e disposizioni in materia antinfortunistica previste dalle vigenti disposizioni di legge, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli, dal fatto o omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

di Cerolini & Scelvi spa
Via Umberto I°
36018 ROATO S. V. (VI)
P. IVA 01121



Emi
Cm
Lm
Lm

11. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare.

12. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati con preavviso di giorni due. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13. La locatrice autorizza la conduttrice ad apporre insegne a proprie spese, e purché non interferiscano con le luci, accessi e vedute, vetrine, il tutto salve le eventuali autorizzazioni comunali che saranno chieste a cura e spesa della conduttrice medesima.

14. Per tutti gli effetti del contratto, sia il locatore che il conduttore eleggono domicilio rispettivamente presso le proprie sedi sociali.

15. L'imposta di registro relativa al presente contratto, agli adeguamenti, aggiornamenti e rinnovazioni della stesso, sono a carico della locatrice e della conduttrice in parti uguali, come per legge. La registrazione del presente contratto sarà effettuata a cura della parte conduttrice.

Farà esclusivo carico alla conduttrice, oltre al canone di locazione come in precedenza pattuito, anche il pagamento di tutte le spese, nessuna esclusa, relative alla conduzione dell'immobile tra cui, a mero titolo esemplificativo, quelle relative ai consumi per l'utenza di energia elettrica, il gas metano, l'acqua, nonché la tassa per il deflusso delle acque alla pubblica fognatura, la denuncia e la tassa per i rifiuti urbani.

16. Il conduttore e il locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L.196/2003).

17. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione.

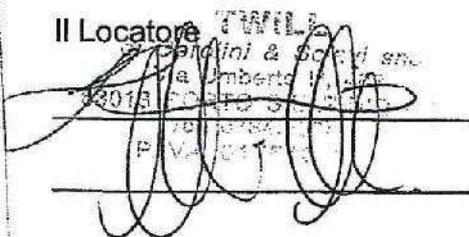
In fede e per l'interesse delle parti.

Letto approvato e sottoscritto.

Porto Sant' Elpidio 01 Febbraio 2016

Il Locatore

FWILL
Impedini & Scovi snc
via Umberto I, 10
3015 Porto Sant' Elpidio
Porto Sant' Elpidio
Porto Sant' Elpidio



Il Conduttore

OMISSIS

Accettiamo il contratto ed espressamente gli art.
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,

Il Locatore

[Handwritten signature]
Firma in delega del Direttore Provinciale
(Carmine Case)
L'Operatore di sportello:
BUDA MANUELA

Il Conduttore

OMISSIS

Direzione Provinciale di Fermo
Ufficio Territoriale di Fermo

Atto registrato in Fermo al N. 562 37

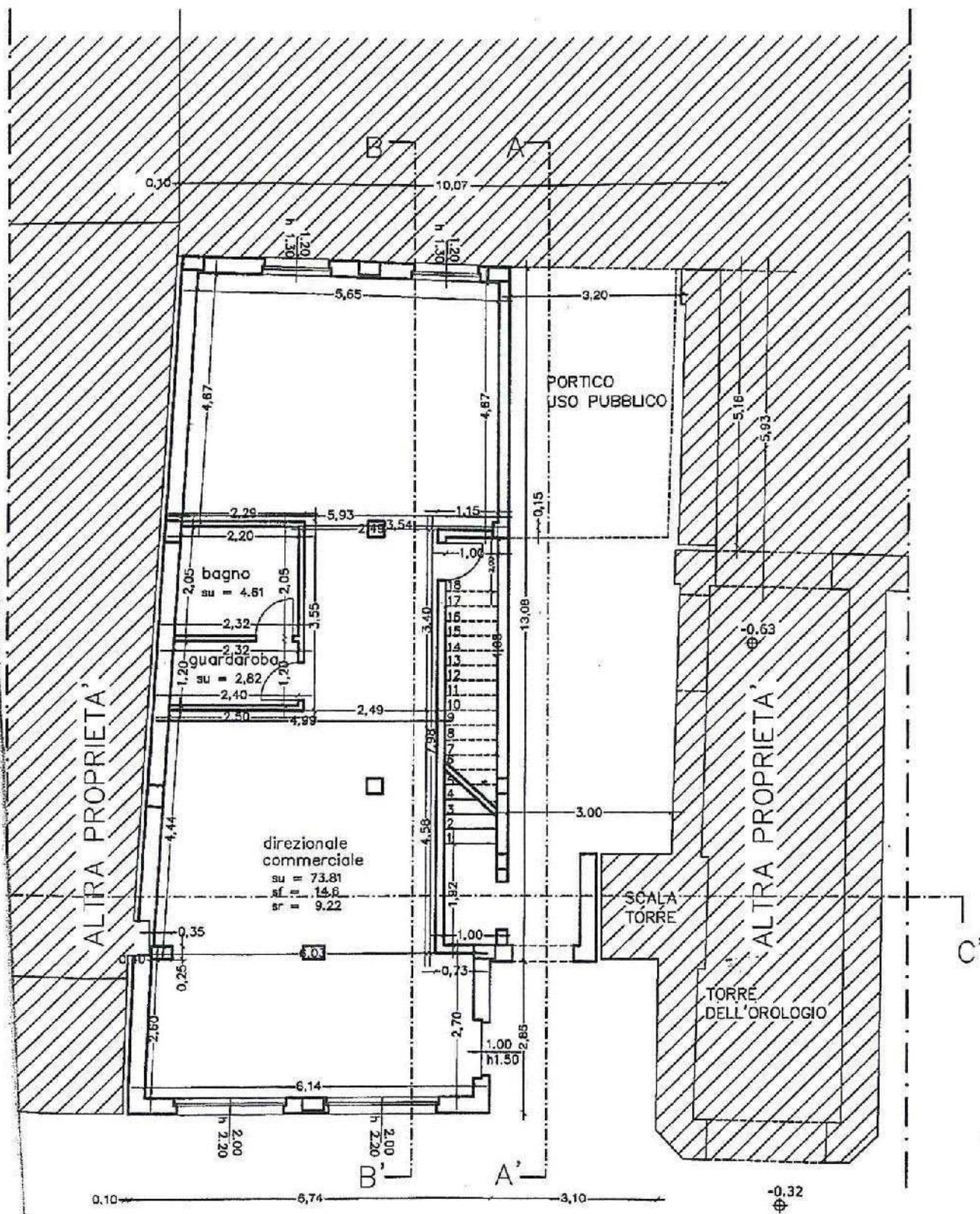
Serie 3,4 17 FEB. 2016

Visto il versamento mod. F23 per
completarsi € 222,00
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO



Firma in delega del Direttore Provinciale
(Carmine Case)

L'Operatore di sportello:
BUDA MANUELA



Piano Terra

di Cerini & Scini snc

OMISSIS