



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in quattro copie e per ogni effetto di legge,

La Signora _____ nata a Verona, _____, residente a _____
- codice fiscale _____ di seguito denominata "**Locatore**" e

La Signora _____ nata a GUJRAT (Pakistan), il _____
_____ in possesso del Permesso di Soggiorno _____ in data 26-11-
2014, nella sua qualità di titolare e legale rappresentante della Società _____ con sede in
_____ iscritta al Registro delle Imprese di Verona N. _____ in data 09-
04-2016 come "**BAR-RISTORAZIONE**" e al n. REA: VR - 418085 - Codice Fiscale e Partita I.V.A. n.
_____ in seguito denominato "**Conduttore**",

Premesso che

- Il Locatore è proprietario di un immobile situato a Grezzana (Verona), in _____ della superficie catastale complessiva di mq. 49 composto da un ampio vano ad uso negozio con servizio igienico pertinente con antibagno ed un piccolo accessorio vano di disbrigo, censito al Catasto Urbano di Grezzana al foglio n. 53 mappale n. 144sub 13: Cat. C/1 classe 2 - mq. 49 - Rendita € 607,35
- Il Conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività di "**BAR - RISTORAZIONE**" con vendita diretta al pubblico;
- All'atto della consegna il Locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti igienici, 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 ed è valida ad ogni effetto di Legge;

2) Oggetto del contratto:

Il Locatore cede in locazione al Conduttore l'immobile di sua proprietà per la finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di **BAR - RISTORAZIONE**). Il Conduttore, a tale titolo, accetta, l'immobile situato a Grezzana (Verona), _____ della superficie catastale di mq. 49 oggetto del Contratto di locazione.

I contraenti sono edotti ed accettano che l'accesso al cortile interno con automezzi è consentito solo ed esclusivamente per le operazioni di carico e scarico essendo esclusa categoricamente ogni possibilità di sosta anche temporanea.



3) Durata del Contratto

Il contratto di locazione avrà durata di 6 (sei) anni a partire dalla data di stipula del presente contratto. Ai sensi dell'articolo 27 della Legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta espressa dal Conduttore con preavviso di almeno 6 (sei) mesi comunicato con lettera raccomandata.

4) Canone di Locazione

Il Canone di Locazione è stabilito, per il primo anno, in € 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate pari ad € 700,00 (Euro settecento/00) mediante accredito su conto corrente bancario i cui estremi saranno comunicati al Conduttore in tempo utile ed il versamento dovrà avvenire con valuta entro il 5 (cinque) di ogni mese.

Viene stabilito che, senza specifiche richieste, dal 01-08-2019 il canone passerà automaticamente ad €/annui 9.600,00 (novemilaseicento/00) annui pari ad €/mensili 800,00 (ottocento/00) da versarsi con le medesime scadenze e modalità.

5) Adeguamento periodico del canone di locazione.

Le parti stabiliscono ed accettano che ogni anno il canone sarà aggiornato nella misura del 100% della variazioni accertate dall'ISTAT nell'anno precedente. La comunicazione dell'adeguamento verrà inviata al Conduttore con raccomandata a cura del Locatore.

6) Risoluzione del Contratto in caso di inadempienza.

Il pagamento del canone non può essere né omesso né ritardato per qualsiasi motivo.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone produrrà l'immediata risoluzione del contratto per colpa del Conduttore con addebito allo stesso del risarcimento del danno.

7) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il Conduttore si impegna a non destinare l'immobile ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso scritto del Locatore.

8) Riparazione ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del Conduttore provvedere a sue spese ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nella "ordinaria manutenzione" che si rendesse necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

9) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

E' assolutamente vietato il subaffitto dell'intero immobile oggetto del contratto o anche di una sua porzione, salvo il consenso scritto del Locatore.

10) Divieto di migliorie ed addizioni senza il consenso del Locatore

Il Conduttore si impegna a non apportare modifiche né intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppure 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 da questi autorizzati per iscritto.

11) *Recesso del Conduttore e clausola risolutiva espressa*

Il Conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

In caso di recesso anticipato, per patto espresso, il Conduttore rinuncia a qualsiasi indennità di avviamento.

12) *Attestazione Energetica*

Ai sensi di quanto previsto dal D.L. n. 63/2013 il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

13) *Deposito cauzionale*

All'atto della sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna a versare la somma di € 2.100,00 (Euro duemilacenti/00) pari a tre mensilità del canone mensile a titolo di deposito cauzionale.

Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali che dovranno essere riconsegnati nello stato di conservazione e manutenzione come ricevuti.

La cauzione che non produrrà interessi, non potrà mai essere imputata in conto pigioni.

14) *Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali*

Il Conduttore dichiara di aver preso attenta visione dei locali e di accettarli nello stato in cui si trovano: peraltro rimessi a nuovo in forza del Permesso di Costruire n. 104/2013 rilasciato dal Comune di Grezzana in data 28-02-2014. Sottoscrivendo il presente contratto il Conduttore esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore o ad un suo incaricato, l'accesso all'immobile oggetto del presente contratto per verificarne lo stato di manutenzione. Per tali verifiche sarà necessario concordare tempi e modalità.

15) *Spese di registrazione del contratto*

Le spese per la registrazione del contratto e quelle annuali per il rinnovo, saranno ripartite tra Locatore e Conduttore nella misura del 50% ciascuno.

16) *Modifiche alle clausole contrattuali*

Ogni eventuale modifica apportata al presente contratto dovrà, pena la nullità, essere redatta in forma scritta.

17) *Elezione di domicilio per comunicazioni*

Per le finalità di cui ai punti del presente contratto e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono il proprio domicilio rispettivamente:

- Il Locatore presso la sua abitazione in Grezzana,
- Il Conduttore presso i locali oggetto del presente contratto.

18) *Foro competente*

Ai sensi dell'articolo 447bis del codice di procedura civile, in caso di controversia sorta tra le parti il foro competente sarà il Tribunale di Verona.

Grezzana, 01-08-2018

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 – 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) durata del contratto – 5) adeguamento periodico del canone; - 6) Risoluzione in caso di inadempienza, 8) riparazioni di ordinaria manutenzione – 11 – Recesso del Conduttore e clausola risolutiva - 13) deposito cauzionale – 14) Esonero da responsabilità – 16) modifica delle clausole contrattuali – 18) foro competente.

Grezzana 01-08-2018

Il Conduttore

Il Locatore



RIG 800
S
T.E.
TOTALE

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI VERONA
a dir. 8155
Atti privati Serie 3 N
Liquidati € 8155
Antonio...

Per il Direttore
Il Funzionario incaricato