

5

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2013 (duemilatredecim) e questo di 15 (QUINDICI)
del mese di Marzo in Firenze

tra

• [redacted] residente in
[redacted] Cod. Fisc.
[redacted]

non in proprio, ma quale legale rappresentante della società
[redacted] con sede in
[redacted]

da una parte, di seguito denominata 'parte locatrice'

• [redacted] nata a [redacted] residente in
[redacted] Cod. Fisc.
[redacted]

dall'altra parte, di seguito denominata 'parte conduttrice'
convengono quanto segue:

PREMESSO

che [redacted] proprietaria
della porzione immobiliare posta al piano terreno di Via Bruno
Buozzi n. 50, Campi Bisenzio (FI), piano terra, composta da un
corridoio, due vani ad uso negozio, uno ad uso WC, uno ad uso
retrobottega e un resede esclusivo, così come evidenziati nella
piantina allegata;

che la signora [redacted] interessata a condurre in locazione i

suddetti locali per uso non abitativo;

che i suddetti beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI), al Foglio 21, Particella 27, sub. 500, cat. C/1, classe 8, consistenza 93 mq., rendita catastale € 4.245,90;

TUTTO CIO' PREMesso E RITENUTO, SI CONVIENE E SI STIPULA

QUANTO SEGUE

1. La premessa costituisce parte integrante del presente atto e ragione e motivo unico della stipula dello stesso.

2. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, come sopra indicata, la seguente porzione immobiliare: *locali posti in Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n. 50, piano terra, costituiti da un corridoio, due vani ad uso negozio, un vano adibito a W.C. un ulteriore vano adibito a retrobottega, ed un ripostiglio*, il tutto evidenziato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI), al Foglio 21, Particella 27, sub. 500, cat. C/1, classe 8, consistenza 93 mq., rendita catastale € 4.245,90;

3. Il contratto di locazione ha la durata di anni 7 (sette) a decorrere dal 15 Marzo 2013 e andrà a scadere il 14 Marzo 2020 e si intende tacitamente rinnovato per un ulteriore settennio nelle forme di cui sopra. Parte conduttrice potrà recedere unilateralmente dal contratto con preavviso, a mezzo lettera raccomandata A.R., da pervenire almeno 6 (sei) mesi prima della data del recesso che comunque, al fine del pagamento, coinvolge l'intera mensilità della data di scadenza del preavviso. Parte conduttrice, in tal caso, dovrà pagare la tassa per la cessazione del rapporto locativo.

La locazione è unicamente concessa per uso commerciale e tale destinazione non potrà essere variata senza il consenso scritto della parte locatrice. Non è consentita la sublocazione e/o la cessione del contratto se non nella ipotesi prevista dall'art. 56 della Legge 27 Luglio 1978 N° 392, rimanendo comunque garante il parte conduttrice o il cedente del subaffittuario o cessionario.

Il canone di locazione è stabilito in € 7.800,00 (Euro Settemilaottocento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 650,00 (Euro Seicentocinquanta/00) oltre il bollo, entro e non oltre il giorno 20 (venti) di ogni mese a mezzo rimessa diretta alla società proprietaria del bene, o nel diverso luogo e modalità che essa temporaneamente indicherà per scritto ed in valuta legale.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta rilasciata da parte locatrice o dai suoi rappresentanti.

Il canone di locazione, peraltro, sarà soggetto ad aggiornamento nelle forme di legge dall'inizio del secondo anno e così successivamente di anno in anno fino alla cessazione della locazione, sulla base del 75% delle rivalutazioni ISTAT, con preventiva e specifica richiesta da parte della locatrice ad ogni scadenza.

In aggiunta al canone come sopra convenuto, parte conduttrice dovrà pagare, per la quota afferente ai locali locati, le spese condominiali.

Per il pagamento di tali spese parte conduttrice dovrà versare entro il termine essenziale di 10 (dieci) giorni da quello nel quale gliene verrà fatta richiesta, gli acconti ed i saldi, salvo il diritto al rendiconto annuale da redigersi secondo le norme di legge.

- I contratti di utenza degli impianti singoli devono essere intestati a parte conduttrice a totale sua cura e spese.
7. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle spese accessorie, decorsi i termini convenuti, produce *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa di parte conduttrice con obbligo al conseguente assunzione dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto. Se parte locatrice non si avvalga delle facoltà concesse con le presenti condizioni risolutive, il ritardato pagamento del canone e delle spese accessorie darà comunque luogo alla corresponsione degli interessi, nella misura del tasso ufficiale di sconto.
8. Per patto essenziale le somme, qualunque sia il titolo e la causa, con le quali vengono ritirate dalla parte conduttrice, dovranno essere imputate sul credito di parte locatrice per quanto riguarda il pagamento dei canoni e/o spese accessorie.
9. Parte conduttrice dichiara di accettare i locali nello stato di fatto in cui si trovano, li riconosce essere adatti all'uso convenuto, impegna *supra* ad eseguire a propria cura e spese, anche con l'eventuale adeguamento agli impianti di somministrazione e di fornitura di utenze che si rendessero necessari, esonerando parte locatrice da ogni responsabilità, e si impegna a rilasciarli alla fine dell'uso, nello stesso buono stato, salvo il deterioramento d'uso normale.
10. Parte conduttrice si obbliga, salvo quanto sopravvenga con qualsiasi alcuna modifica, innovazione o miglioria o aggiunta di impianti, senza il preventivo consenso scritto di parte locatrice.

modifiche, innovazioni, migliorie e addizioni in ogni caso ed ancorché autorizzate, rimangono a vantaggio dei locali con espressa rinunzia della parte conduttrice a richiedere rimborsi al termine della locazione, esclusa anche la compensazione con eventuali danni arrecati ai locali e salva la facoltà, ad insindacabile giudizio di parte locatrice, di richiedere la rimessa in pristino a totale onere, cura e spesa della parte conduttrice.

12. La consegna delle chiavi dell'immobile oggetto della locazione, vale quale ammissione in possesso dello stesso, e da questo momento parte conduttrice è costituita custode della cosa locata.

13. È assolutamente vietato alla parte conduttrice di ingombrare scale,

particolarmente, e quantunque responsabile verso parte locatrice ed i terzi, per qualsiasi causa, per colpa sua, suoi familiari, ospiti e dipendenti, danni causati da acqua, faghe di gas, incendi, ecc., e da ogni altro fatto di insicurezza nell'uso della cosa locata.

14. Quanto concerne le riparazioni ai beni locati di cui all'art. 1609

del c.c., esse sono naturalmente a carico di parte conduttrice, così come la

manutenzione ordinaria, mentre la straordinaria

manutenzione compete a parte locatrice. Parte locatrice comunque si

reservava a parte conduttrice qualora non provveda tempestivamente

alle riparazioni a carico di quest'ultima ed il relativo costo dovrà

essere rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

Parte locatrice potrà eseguire riparazioni che abbiano carattere di

urgenza, senza corrispondere alcun compenso a parte conduttrice

anche se questa, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 (venti) giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1364 C.C.

La parte conduttrice si obbliga a far visitare i locali affittati a coloro che ne faranno richiesta, a prenderli in affitto, ogni giorno dalle ore 15 alle ore 17, a partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione, sotto pena del risarcimento dei danni, salva comunque, la facoltà di parte locatrice, o di chi la rappresenta, di visitarli in qualunque tempo, allo scopo di constatarne il modo d'uso.

Le spese di registrazione del presente contratto, così come quelle per la successiva registrazione annuale, saranno sostenute in pari misura dalle parti, come quelle per le marche da bollo dello stesso.

Con il presente contratto parte conduttrice dichiara di essere domiciliata nei locali oggetto del presente atto.

Tutte le clausole del presente atto sono da considerarsi essenziali, e ogni violazione delle stesse comporterà *ipso iure* la risoluzione di diritto del presente contratto.

Qualunque modifica del presente contratto dovrà risultare da atto scritto.

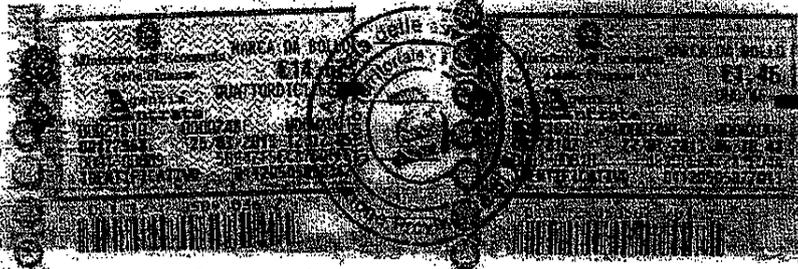
Il presente atto è approvato e sottoscritto.

[Redacted signature area]

A mente dell'art. 1342, II comma Codice Civile le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20).

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it



Agenzia delle Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE
UFFICIO TERRITORIALE FIVANO
ATTORREGISTRATO
N. 6572 ESATTEURO 154,00
IL DIRETTORE



ASTE GIUDIZIARIE.it