

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

L'AMAT s.p.a. in persona del presidente del C.d.A. e legale Rappresentante pro tempore ing. Giuseppe Casatello nato a ----- il ----- , elettivamente domiciliato in Taranto alla via Cesare Battisti n. 657 - C.F. e P. iva: 00146330733, in seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

a Sig./ Soc----- nato a ----- il ----- domiciliato in ----- via ----- C.F. : ----- /P. iva: -----), in seguito denominato conduttore, che accetta

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: locale sito in Taranto, quale pertinenza del capolinea intermodale zona porto mercantile, alla via Cristoforo Colombo , di mq. 25 circa, composto di n. 1 vano utile, già dotato di utenza ENEL, ma privo di allaccio alla rete idrica ed impianto di raccolta per lo smaltimento delle acque reflue.

2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: la locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dal e si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno dodici mesi prima della predetta scadenza, regolare disdetta a mezzo raccomandata a.r..

3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la immissione nel possesso del citato locale è fatta in data ----- con la consegna di n. ----- chiavi.

4 - CANONE: il canone di locazione è stabilito eurooltre iva annue e sarà corrisposto dal conduttore, a mezzo bonifico bancario, in rate mensili anticipate di € ----- oltre IVA cadauna, entro il giorno 15 di ogni mese. A tal riguardo, il semplice ritardo è sanzionato dalla di risoluzione di diritto del contratto che il locatore è legittimato far valere ai sensi degli artt. 1455 e 1456 cod. civ. Il

pagamento dei canoni e delle spese accessorie non potrà essere sospeso o ritardato per qualsiasi ragione, titolo o controversia atteso che il conduttore potrà far valere le proprie azioni od eccezioni esclusivamente dopo avere eseguito il pagamento del canone dovuto e delle spese accessorie. Ferma la possibilità di farle valere in separato giudizio.

5 - AGGIORNAMENTO ISTAT: il canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale automatico, ossia senza bisogno di apposita richiesta del locatore, a partire dall'inizio del secondo anno in base al 75% della variazione ISTAT, salvo nuove norme, e così di anno in anno.

6 - USO: l'immobile si concede per uso esclusivamente commerciale e precisamente per la seguente destinazione dichiarata dal conduttore in via inmodificabile: -----
-----.

7 - DIVIETI: sotto pena della risoluzione di diritto è fatto espresso divieto al conduttore di sub-locare o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata o di cedere in tutto o in parte il suo contratto a terzi, nonché di operare il mutamento della destinazione d'uso.

8 - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE: Il locatore dichiara che il bene locato è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto la concessione edilizia ad esso relativa.

9 - STATO DELL'IMMOBILE: il conduttore dichiara di aver visionato il locale e di averlo trovato di suo gradimento, adatto all'uso destinato ed in buono stato di manutenzione e di assumere l'obbligo di riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato.

10 - DIVIETO DI MODIFICHE: il conduttore si obbliga a non apportare, senza il preventivo consenso scritto del locatore, modifiche, innovazioni o trasformazioni al bene locato, alle pareti, al soffitto, al pavimento, ai serramenti, nonché ad ogni altra

parte del medesimo. Sono autorizzate tutte le opere necessarie e/o occorrente per rendere e/o mantenere il bene locato idoneo all'uso commerciale cui il conduttore lo ha destinato, opere che il conduttore si obbliga a eseguire e/o fare eseguire a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme civilistiche, amministrative e urbanistiche in vigore. In conseguenza di quanto sopra il locatore non ha e non avrà alcuna responsabilità per eventuale diniego o revoca di licenze, autorizzazioni o concessioni amministrative essendosi tenuto conto di ciò in sede di determinazione del canone.

11 - RIPARAZIONI: sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione mentre quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore. Il conduttore lascerà l'immobile, alla scadenza, nello stato esistente al momento dell'inizio della locazione.

12 - CAUZIONE: il conduttore costituisce garanzia a favore del locatore per l'importo di € 1.500,00 (millecinquecento/00) a mezzo con validità sino alla scadenza del contratto. La garanzia sarà liberata alla scadenza del contratto o utilizzata nel caso di inadempienze agli obblighi derivanti dal presente contratto o di danni all'immobile; nel caso di suo utilizzo, la garanzia dovrà essere ricostituita nel suo importo originario.

13 - ISPEZIONI DA PARTE DEL CONDUTTORE: il conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità locata al locatore o a suoi incaricati.

15 - COMUNICAZIONI DEL CONDUTTORE.: Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore.

16 - ONERI ACCESSORI: oltre al canone sono interamente a carico del conduttore le spese relative a tutte le utenze (elettrica, telefonica, idrica, fognaria ecc.), la tassa per la rimozione dei rifiuti nonché quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978

17 - RESPONSABILITA' PER DANNI DIRETTI E INDIRETTI: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi. In ragione di ciò il conduttore si obbliga, pena la risoluzione di diritto del contratto, ad accendere, entro trenta giorni dalla firma del presente contratto, polizza assicurativa, con primaria compagnia assicuratrice, in favore del locatore per incendio e responsabilità civile per tutta la durata contrattuale con congrui massimali indicizzati sia per il rischio locativo sia per il ricorso vicini e i danni a terzi; copia della polizza dovrà essere consegnata al locatore. Ove il conduttore trascuri di rinnovare la polizza per tutta la durata contrattuale il contratto si risolverà di diritto;

18 - INTERRUZIONE SERVIZI: Il locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

19 - SPESE DEL CONTRATTO E DI REGISTRAZIONE: tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché quelle di bollo, di amministrazione, esazione, quietanza, ecc. sono a carico del conduttore. Sono invece, divise a metà fra le parti, come per legge, le spese di registrazione con onere a carico del conduttore di provvedere alla specifica incombenza.

20 - Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione;

21 - Per quanto non previsto nel presente contratto, si rinvia al codice civile ed alla normativa vigente.

*

Taranto, li

Il locatore

Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. se ed in quanto applicabili, si approvano specificamente gli artt. 4 (clausola risolutiva espressa + limitazione alla facoltà di sollevare eccezioni), 7 (clausola risolutiva espressa), 17 (clausola risolutiva espressa).

Taranto, lì

Il locatore.

Il conduttore