

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

Prot. N. _____ del _____

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

Tra

Automobile Club di Perugia, avente sede in Via Corcianese 218/h, P.IVA 00185770542, in persona del Presidente, legale rappresentante pro tempore dr. Ruggero Campi di seguito **locatore**

e

Il Signor _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n. ___, C.F. _____, di seguito **conduttore**;

ovvero

la Società _____ con sede in _____ in Via _____ n. ___, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di _____ al numero R.E.A. _____, P. IVA _____, nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor _____, (nato a _____ il _____ e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito **conduttore**;

premessato che

- Automobile Club Perugia è proprietario dell'immobile sito in Perugia, in Via Corcianese 218/h della superficie complessiva di mq 145 circa, catastalmente identificato al foglio 263, particella I, sub 228 zona 2 cat C/1 classe 8;
- Con Avviso di gara Prot. N. _____ del _____ è stata indetta una procedura pubblica per l'individuazione del locatario del suddetto immobile con canone a base d'asta pari a €9.960,00 così come stimato con atto della Commissione di Congruità riunitasi in data 23.11.2022;
- Con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ è stato dichiarato aggiudicatario della suddetta locazione immobiliare il Sig _____ quale rappresentante di _____ avendo presentato la migliore offerta pari ad € _____ così come risulta da verbale redatto in data _____;

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

Automobile Club Perugia concede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per uso diverso dall'abitazione (attività di _____). Il conduttore, a tale titolo, accetta l'immobile sito in Perugia in Via Corcianese 218/h della superficie di circa mq. 145, meglio individuato in premessa e nella planimetria allegata al presente atto. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto viene individuata la data di consegna dei locali in oggetto che è prevista per il giorno _____; si darà atto dell'avvenuta consegna con apposito verbale.

3) Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni con decorrenza dal _____.

Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978 alla scadenza naturale, il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____ (_____/00) da pagarsi in n. 12 (dodici) rate anticipate di Euro _____ (_____/00) entro il giorno 5 di ogni mese a partire dal mese di _____. Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardo, ovvero il mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Cod. Civ.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione ISTAT. L'aggiornamento avverrà in modo automatico senza bisogno di specifica richiesta da parte del locatore.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a utilizzare l'immobile oggetto del contratto in maniera conforme alla destinazione d'uso dello stesso. Le eventuali variazioni alla destinazione d'uso che si dovessero rendere necessarie al fine di rendere il locale conforme alle esigenze del locatario sono ad esclusivo carico dello stesso.

7) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Il locatore si obbliga a non sub-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte a terzi, il godimento del bene oggetto della locazione. Il mancato rispetto di tale obbligo costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ..

8) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione che si renda necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

9) Migliorie e addizioni

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

Il conduttore si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo, al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo diversa specifica indicazione da parte di Automobile Club Perugia.

Sono a carico del conduttore le riparazioni dovute a cattivo uso o negligenza.

Il conduttore si impegna a non apportare addizioni o migliorie sull'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

Il conduttore non potrà recedere anticipatamente se non per gravi motivi.

10) Deposito cauzionale

A garanzia degli impegni assunti con il presente contratto, il conduttore ha costituito deposito cauzionale pari alla somma di euro _____, corrispondente al canone dovuto per tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale, così come previsto dall' art. 12 dell'Avviso di selezione e alla stipula di una specifica polizza fideiussoria dell'importo complessivo pari a 12 mensilità del canone di locazione.

11) 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 il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene.

Il conduttore si impegna, a seguito di preventiva richiesta, a consentire al locatore, 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.

12) 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 carico del conduttore.

13) 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.

14) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per qualsiasi notifica o comunicaione e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, Automobile Club Perugia in Via Corcianese n. 218/h, Centro Direzionale Quattrotorri, Perugia ;
- il conduttore presso l'immobile locato

15) Foro competente

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

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; 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto; 7) Divieto di sublocazione; 8)

Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione; 9) Migliorie e addizioni; 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) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

Il locatore

La conduttrice