

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

(artt. 27 e ss. Legge n°392 del 27 luglio 1978)

**L'Automobile Club Viterbo**, con sede in Viterbo, Via Adolfo Marini n°16, C.F. e P.I. 00060470564, in p. del suo Presidente e l.r.p.t. Dott. ZUCCHI Sandro, di seguito denominato anche "parte locatrice" o "proprietaria":

E

- **la M.G.F. SERVICES DI FANELLI ALESSANDRO E C. SNC**, con sede in Viterbo, Via Marconi n°73, C.F. e P.I. 01302630569, in p. del suo socio amministratore e l.r.p.t. Sig. FANELLI Alessandro, di seguito denominata anche "parte conduttrice" o "conduttrice".

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

**1)** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice - che accetta-, l'immobile sito in Viterbo, Via Guglielmo Marconi n°73, piano terra e primo ammezzato, della superficie complessiva di circa mq. 70, categoria C/1.

**2)** La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per lo svolgimento delle proprie attività professionali di scuola guida ed agenzia di servizi connessi, attività tutte comportanti rapporti con utenti terzi.

**3)** La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto senza consenso scritto della proprietaria.

**4)** La locazione ha la durata di anni sei, con inizio dal **01 gennaio 2017** e termine al **31 dicembre 2023**. La parte conduttrice ha la

facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta nelle forme di legge da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito.

**5)** Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi **€12.000,00** (Euro dodicimila/oo) annue + IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di €1.000,00 (euro mille/oo) + IVA cadauna entro il giorno 5 di ciascun mese, a mezzo assegno o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario indicato dalla proprietaria. Il mancato pagamento del canone od il mancato rispetto delle obbligazioni qui assunte, autorizza parte proprietaria ad agire giudizialmente per il rilascio dell'immobile.

Il canone così corrisposto sarà aggiornato, a formale richiesta scritta, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75%.

**6)** Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese per la gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile, ivi comprese quelle delle utenze telefoniche, per la fornitura di energia elettrica, servizi idrici, e di nettezza urbana. La parte conduttrice volturerà a

proprio nome le utenze in uso all'immobile; a tal riguardo la proprietaria autorizza e presta sin da ora il consenso a tale voltura. Sono espressamente escluse dalla contribuzione della parte conduttrice le spese straordinarie e le spese condominiali che quindi dovranno essere pagate dalla parte proprietaria.

**7)** La conduttrice non corrisponde alla proprietaria alcuna somma a titolo di deposito cauzionale.

**8)** Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

**9)** Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento legittimerà la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto nei confronti della conduttrice.

**10)** La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al fine di consentirne il controllo o la visita.

**11)** La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli è già utilizzata ed è in discreto stato di conservazione ed adatta all'uso convenuto.

**12)** E' vietato alla conduttrice di eseguire qualsiasi modifica e/o aggiunta alle strutture dell'immobile senza il preventivo consenso

scritto della proprietaria rimanendo altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla conduttrice -ove non asportabili- resteranno, alla cessazione della locazione, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la conduttrice possa pretendere per essi rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

**13)** La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove è ubicato l'immobile oggetto della locazione, impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso.

**14)** La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

**15)** Le parti si danno atto che, contemporaneamente al presente contratto di locazione, tra di loro viene stipulato un collegato contratto di licenza di marchio; pertanto le parti concordano che nel caso di un eventuale risoluzione di quel contratto di licenza di marchio per fatto, colpa o volontà della conduttrice M.G.F. Services di Fanelli Alessandro e C. SNC, anche il presente contratto di locazione sarà tra di loro parimenti risolto.

**16)** A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi

controversia comunque collegata alla locazione ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile ad essa affittato.

**17)** L'imposta di registrazione iniziale e per le successive annualità nonché le tasse di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura, mentre gli oneri per le ricevute di pagamento sono a carico della conduttrice.

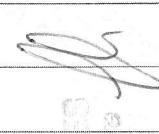
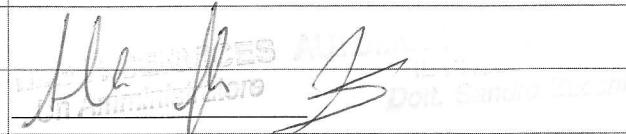
**18)** Il presente contratto consta di diciotto articoli in cinque pagine -inclusa la presente- ed è redatto in tre originali tutti sottoscritti dalle parti.

Redatto, confermato e sottoscritto in Viterbo il

Automobile Club Viterbo

**VITERBO 23 DIC 2016**

M.G.F. SERVICES DI FANELLI ALESSANDRO E C. SNC



Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18).

Redatto, confermato e sottoscritto in Viterbo il

Automobile Club Viterbo

**VITERBO 23 DIC 2016**

M.G.F. SERVICES DI FANELLI ALESSANDRO E C. SNC

