

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

(ART.27 – Esclusa attività alberghiera – L. 392/78)

ART. 1 – Locatore: il Sig. Dosi Sandro, nato a Castel San Giovanni (PC) il 30 luglio 1934 (C.F. DSOSDR34L30C261G) e la Sig.ra Bernizzoni Gabriella, nata a Piacenza il 13 giugno 1941 (C.F. BRNGRL41H53G535G), ivi residenti a Castel San Giovanni (PC) in Corso Matteotti, 118,

CONCEDONO

in affitto al conduttore: AUTOMOBILE CLUB PIACENZA con sede in Piacenza – Via Chiapponi, 37, (C.F. 00113240337) nella persona del suo Presidente Rag. Rosato Michele nato a Morra De Sanctis (AV) il 30.07.1950, residente a Piacenza Via Rosa Gattorno 23 (C.F. RSTMHL50L30F744G) che accetta, per sé ed aventi causa, con obbligazione indivisibile, l'unità immobiliare sita in Castel San Giovanni, P.zza XX Settembre n° 3/D piano terra composta da numero quattro vani ufficio più servizio, accatastato al N.C.E.U. del comune di Castel San Giovanni al Fg. 41, mapp. 217 sub. 10

ART. 2 – La durata della locazione è fissata in anni sei con inizio dal **01 Luglio 2018** e verrà a scadere il **30 Giugno 2024**. Il contratto si intende tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni se non venga data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno SEI mesi prima dalla scadenza. La facoltà del locatore di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art.29 legge n. 392/1978.

ART. 3 – Il canone di locazione è contestualmente determinato in **€. 9.000,00** (Novemilas/00) annue da pagarsi presso il domicilio del locatore, in assegno o bonifico bancario, con i seguenti termini:

- due rate anticipate semestrali di €. **4.500,00** (quattromilacinquecento/00) ciascuna entro il giorno 01 gennaio e 01 luglio di ogni anno.

ART. 4 – Le parti convengono che, dall’inizio del secondo anno della locazione e così ogni anno successivo, il canone sia, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell’anno precedente. L’aggiornamento è fissato nella misura del 100 % della variazione.

ART. 5 – Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore di qualunque specie e natura. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il conduttore in mora con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex. Art. 1455 c.c. a danno e spese del conduttore stesso.

ART. 6 – Oltre al canone sono a carico del conduttore le spese di ordinaria manutenzione e le spese di gestione e di conservazione dei servizi e cose comuni.

ART. 7 – Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le manutenzioni ordinarie e piccole riparazioni di cui all’art. 1609 c.c., nonché le riparazioni conseguenti i danni provocati dalla sua negligenza nell’uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti. Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1854 c.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, non differibili, modifiche o miglioramenti all’intero stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l’uso ed il godimento della cosa locata, fermo restando il suo diritto ad ottenerne, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto ove l’esecuzione delle riparazioni renda inabitabile l’immobile locato.

ART. 8 – Le spese straordinarie tutte per riparazioni, manutenzioni, sostituzioni (totali o parziali) o per altre opere riguardanti le parti, cose ed impianti comuni, saranno sostenute dal locatore con l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale sul capitale impegnato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello dell'ultimazione dei lavori.

ART. 9 – I locali si concedono in locazione per il solo uso di UFFICI. E' espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattuale prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del conduttore che il locatore potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della legge 392/1978. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

Il locatore concede la possibilità di subaffittare a non più di una ragione sociale i locali oggetto del presente contratto.

ART. 10 – Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli è in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti ed adatta all'uso contrattualmente previsto. Il conduttore, pertanto, dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni.

ART. 11 – Il conduttore si impegna altresì a stipulare con primaria compagnia di assicurazione, una adeguata polizza assicurativa per la copertura del rischio di incendio e ricorso vicini e responsabilità civile verso terzi.

ART. 12 – Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del conduttore.

ART. 13 – Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti senza preventivo consenso scritto del locatore. Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessori ed aggiunte eseguiti durante la locazione, andranno a beneficio del locatore senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato a cura e spese del conduttore.

ART. 14 – Il conduttore dovrà, in ogni caso, consentire l'accesso al locatore e dei suoi incaricati, nell'unità immobiliare locata per l'accertamento relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. Dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita.

ART. 15 – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locatogli o, in caso di abbandono dell'immobile stesso, presso il portiere dello stabile o presso l'ufficio di segreteria del Comune.

ART. 16 – Le spese di registrazione del presente contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi al primo, avverranno a cura del locatore, con l'obbligo per il conduttore di rimborsargli il 50 %.

ART. 17 – Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della L. 392/1978 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini locali.

Eventuali modifiche della legge n. 392/1978 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

ART. 18 – Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

ART. 19 – Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare n° 01785-060710-2014 classe D, EP=42,9 kW/m³/anno.

ART. 20 – La parte conduttrice e la parte locatrice si autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione in base alla (legge 31 dicembre 1996, n. 675 ad oggi abrogata e sostituita dal 01 Gennaio 2004 col D.L. 196/2003).

Castel San Giovanni, 01 Luglio 2018

I LOCATORI

IL CONDUTTORE