

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO DIVERSO DA ABITAZIONE

L'anno 2019 il giorno 25 del mese di Febbraio In Massa

[redacted] con sede in Massa (MS) [redacted] iscritta al Registro delle Imprese di Massa Carrara con numero di [redacted] iscritta al REA presso la Camera di Commercio di Massa Carrara a [redacted] avente in persona del legale rappresentante [redacted] [redacted] di cui in poi detta anche locatrice, da una parte, e

[redacted] sede in Località Molinetti n. 10 Z.I. [redacted] iscritta al Registro delle Imprese di Massa Carrara con numero di codice fiscale e partita [redacted] in persona del legale rappresentante sig. [redacted] [redacted] di cui in poi detta anche conduttrice, dall'altra

con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, le parti convengono quanto segue:

1. Oggetto del contratto

La locatrice concede in locazione alla conduttrice la seguente unità immobiliare ad esclusivo uso di attività artigianale di panificio e commercio di prodotti ed attività ad esso connesse e/o riferibili:

- capannone artigianale sito in Massa [redacted] censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Massa Carrara Comune di Massa Foglio 89 - cat D/1 - Particella 517 - sub 3 - rendita euro 6.973,20.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 34 e 35 della legge 392/1978 le parti precisano che l'immobile oggetto del contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività

5
che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

2. Durata della locazione, disdetta e rinnovo del contratto

La locazione avrà durata di anni sei a decorrere dal 15 marzo 2019 e s'intenderà tacitamente rinnovata per eguale periodo qualora non venga inoltrata disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima della scadenza.

Alla conduttrice è attribuita la facoltà di recedere dal contratto, per giusta causa, dandone comunicazione alla locatrice almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione a mezzo lettera racc. a.r.

Allo scopo di permettere alla conduttrice l'esecuzione delle opere necessarie all'adeguamento dell'immobile all'attività di panificio, la locatrice consegna alla conduttrice in data odierna le chiavi di accesso ai locali e ne concede il possesso immediato a titolo gratuito fino alla data del 14 marzo 2019.

3. Canone di locazione

Il canone di locazione è stabilito dalle parti di comune accordo in Euro 36.000,00 oltre IVA annuali, da corrispondersi anticipatamente in rate mensili di Euro 3.000,00, oltre IVA, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese con bonifico bancario.

Il canone relativo al periodo 15 marzo 2019 - 31 marzo 2019 pari ad euro 1.500,00 verrà corrisposto in data 15 marzo 2019.

Il canone sarà aggiornato nei modi e nelle forme di cui all'art. 32 Legge n.392/78 e cioè annualmente in ragione del 75% dell'indice ISTAT, salvo diverse e nuove disposizioni in proposito del legislatore; l'aggiornamento decorrerà automaticamente senza necessità di preventiva richiesta né scritta né verbale da parte della Locatrice.

Il mancato pagamento di due mensilità del canone di locazione costituisce in mora la conduttrice, la locatrice acquisisce così il diritto alla risoluzione del presente

contratto.

4. Oneri accessori

Saranno ad esclusivo carico della conduttrice, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e alla gestione delle utenze stesse, nonché lo smaltimento rifiuti.

5. Divieto di cambio di destinazione

E' fatto espresso divieto alla conduttrice di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta della locatrice.

6. Dichiarazione dello stato dell'immobile e riconsegna dei locali

La locatrice garantisce la conformità di tale destinazione agli strumenti urbanistici ed alle autorizzazioni amministrative nonché l'idoneità dell'immobile in oggetto all'uso convenuto. La conduttrice dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto e di accettarlo, unitamente agli impianti in essere, nello stato di fatto in cui ad oggi si trova. Ogni opera, impianti inclusi, che dovesse rendersi successivamente necessaria per adeguare i locali alle future normative sopravvenute alla data odierna, sarà ad esclusivo carico della conduttrice. La conduttrice, ai sensi del nuovo comma 2 ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005, dichiara e dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni e la conseguente documentazione, comprensiva dell'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE)

7. Insegne, Addizioni e Migliorie

La locatrice autorizza ora per allora la conduttrice ad apporre insegne purché autorizzate dalle competenti autorità.

La conduttrice assume l'obbligo, a propria cura e spese, della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico della conduttrice le riparazioni di piccola

manutenzione relative agli impianti. Restano a carico della locatrice tutti i lavori di straordinaria manutenzione. La locatrice fa espresso divieto alla conduttrice di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora la locatrice presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, la conduttrice si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore della conduttrice in caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, la locatrice non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8. Divieto di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, se non previamente autorizzata, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78

9. Esonero di responsabilità della locatrice

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. La locatrice è altresì esonerata da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà

10. Diligenza della conduttrice e ispezioni dei locali

la conduttrice si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. La locatrice, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività svolta.

11. Responsabilità della conduttrice

La conduttrice assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla

attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità la locatrice. La conduttrice è diretta responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine la conduttrice si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.)

12. Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro 6.000,00 (semita/00) pari a due mensilità a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. Risoluzione espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione), 11 (obbligo di stipula di polizza assicurativa), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14. Imposta di bollo e di registro

Gli adempimenti fiscali (registrazione iniziale, denunce di variazione, rinnovi annuali, pagamento di imposta registro, imposta di bollo sulle quietanze e sul

contratto) saranno effettuati entro i termini di Legge a cura della locatrice e le relative spese saranno sostenute dalle parti in misura del 50% ciascuna.

15. Clausola di risoluzione e delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Massa Carrara iscritta nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia

12 - Opzione ai fini IVA art. 10, comma 1, n. 8 del DPR 633/72 -

Con riferimento all'art. 10, comma 1, n. 8 del DPR 633/72, come modificato dal D.L. 223/2006 convertito nella legge n. 248 del 4 agosto 2006, la locatrice opta sin d'ora per l'applicazione dell' IVA sui canoni di locazione.

Massa, 25/10/2019

La locatrice

La conduttrice

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità del locatore) la n. 11 (responsabilità del conduttrice), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa).

Massa, 25/12/2019

La locatrice

La Conduttrice

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Spett. [Redacted]
34100 MASSA (MS)

Raccomandata a mano

Oggetto: Comunicazione di avvenuta cessione del contratto di locazione.

Il sottoscritto [Redacted], ai sensi e per gli effetti dell'art. 36, comma 1, legge 27 luglio 1975, n. 392, in qualità di amministratore delegato scrivente, comunica che in data 10/08/2023 ha ceduto alla ditta [Redacted] contratto di locazione con la Vs azienda situata in [Redacted] sito in Massa Via Aurea [Redacted] destinato all'esercizio dell'attività commerciale di produzione e vendita di prodotti da forno, giusto atto di cessione che si allega.

Il sottoscritto comunica, altresì, che, contestualmente, ha trasferito a titolo oneroso alla stessa azienda, giusto atto di cessione di azienda rogato Notaro FRATI in Viareggio, (repertorio n. [Redacted]) [Redacted]

Portanto, la ditta [Redacted] a far data dal suddetto atto di cessione, è subentrato ad ogni effetto di legge nel contratto di locazione in quanto al cedente.

Colgo l'occasione per porgerLe distinti saluti.

Massa, lì 10/08/2023
[Redacted]
(Firma [Redacted])

.....
(Firma del Beneficiario della cessione e sua visione)
[Redacted]
.....