CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

– **LOCATORE**

CONCEDE IN LOCAZIONE

– **CONDUTTORE**

l'immobile sito in Gorizia, alla via IV Novembre n. 35/A, costituito da magazzino e locale uso ufficio al piano terra con piazzale esterno, il tutto censito al N.C.E.U. Foglio 8, particella 311/7, sub. 19, categoria D/7, rendita € 3.684,00.

Il locatore garantisce al conduttore, che ne prende atto, circa la conformità degli impianti posti al servizio dell'unità immobiliare alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui sono stati realizzati.

Il locatore dichiara che la propria attività e quella della M.A. Impianti di Medessi Andrea, si sostanziano nella realizzazione di impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione e dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali.

Il conduttore garantisce al locatore che, ove si rendano necessarie particolari autorizzazioni per l'epletamento della propria attività e/o rilasci di determinate certificazioni di conformità, sarà proprio onere provvedere alle stesse, esonerando così il locatore da qualsivolgia responsabilità.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica, come da documentazione allegata, dell'edificio che riconosce adeguato alle sue esigenze.

1. La locazione avrà durata di 6 (sei) anni con inizio dal 01.07.2021 e termine al 30.06.2027,

si rinnoverà tacitamente per altri sei anni qualora nessuna delle parti comunichi disdetta all'altra con un preavviso di almento sei mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite pec. Viene altresì concesso al Conduttore la facoltà di recesso anticipata in qualsiasi momento, con preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) da comunicarsi al Locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite pec.

2. Il prezzo della locazione è stabilito in € 12.000,00 (dodicimila) annui più iva come per Legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille) più iva come per Legge da versare entro il giorno 10 di ogni mese sul seguente iban: IT15O0336511700000000000372.
3. A titolo di caparra confirmatoria, in data 11.03.2021 il conduttore ha versato la somma di € 2.000,00 (duemila) in favore del locatore.
4. A titolo di deposito cauzionale, il conduttore verserà alla sottoscrizione del presente contratto, la somma di € 3.000,00 (tremila) come per Legge.
5. Ai sensi dell'art. 32 della L.392/1978, le parti convengono che il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate Istat.
6. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
7. I locali vengono concessi con la possibilità di sublocazione ma con divieto di mutamento di destinazione, comunque previa comunicazione al locatore ed autorizzazione dello stesso. E' concessa la possibilità di sublocazione, senza alcuna autorizzazione del locatore, alla M.A.

8. Il mancato pagamento delle rate del canone di locazione, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione ipso jure del presente contratto, salvo sempre il risarcimento del danno.
9. Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato adatto al propio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute e sulla propriia attività. Non potranno essere effettuati interventi strutturali e di innovazione sull'immoblie previa autorizzazione scritta del locatore.
10. Restano a carico del conduttore le riparazioni ordinarie di piccola manutenzione inerenti: impianti di acqua, gas e luce, sanitari, serrature e chiavi, infissi, superice dei muri e soffitti, marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento. Restano a carico del locatore le manutenzaioni straordinarie.
11. Sono a carico esclusivo del conduttore le spese condominiali ordinarie annue di € 600,00

(seicento).

12. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possano derivargli dalla propria attività.
13. Il locatore è esonerato da responasabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
14. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'immobile locato previa richiesta di accesso da inviare al conduttore almeno 24 ore prima.
15. Al Conduttore è fatto divieto di svolgere nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto attività pericolose o che comunque arrechino concreto disturbo a terzi.
16. Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni con cui ha avuto inizio la locazione.
17. L'inadempienza da parte del conduttore di uno solo dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
18. Per quanto non previsto le parti fanno riferimento alla L. 392/1978, alle norme del Codice Civile in materia di locazione ed agli usi locali.
19. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione.
20. La registrazione del contratto di locazione avverrà a cura del locatore e l'imposta di registro sarà a carico delle parti nella misura del 50%. Le spese di bollo saranno a carico del conduttore.
21. La registrazione del presente contratto verrà effetuata dal locatore (anche per le annualità successive e le proroghe) che rimetterà in fattura al conduttore i costi nella quota sopra determinata.
22. Il conduttore si impegna a stipulare una polizza assicurativa pari al valore dell'immobile da comunicare al locatore.
23. Il locatore, ai sensi dell'art. 10, c.1, n.8 del DPR n. 633/72, così come modificato dall'art. , c. 8 del DL n. 223 del 4.7.2006 convertito nella L. 248 del 4.8.2006, manifesta l'opzione per l'imposizione del presente contratto all'imposta sul valore aggiunto.
24. Per qualsiasi controversia competente sarà il Foro di Gorizia.

Letto, approvato e sottoscritto il 01/06/22

Il locatore

Il conduttore