

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da far valere ad ogni effetto di legge tra

- La Società **SO.L.G.A.S. Srl** (partita iva e iscrizione CCIAA n.01731410443) con sede in Fermo, Via Mazzini n.4 in persona del legale rappresentante Sig.Filippo Ercoli quale Amministratore Unico, nato a Fermo (FM) il 03 Aprile 1943 e domiciliato per funzione in Fermo, Viale Trieste n.27 C.F.: RCLFPP43D03D542K, di seguito denominato "parte locatrice";
- **Arbusti Alessandro**, nato a Fermo il 11 Aprile 1984 e residente in Porto San Giorgio, Via Mazzini n.86 C.F.: RBLSLN84D11D542J, P.IVA: 02035390448, esercente l'attività professionale di Educatore Funzionale, in seguito chiamato "parte conduttrice";
-

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice l'immobile sito a Fermo in Via Trieste n.33 piano seminterrato, della superficie complessiva di mq **75,00**, foglio catastale **79** part. n. **113**, sub **72**, categoria C/1 rendita catastale **1.313,09**;
2. **Oggetto del contratto:** la parte locatrice cede in locazione ai conduttori l'immobile di sua proprietà per finalità di utilizzo commerciale dello stesso per attività di EDUCATORE FUNZIONALE .
La parte conduttrice a tale titolo accetta l'immobile sito a Fermo in Via Andrea Postacchini snc della superficie di mq. **75,00** , la parte locatrice dichiara che l'immobile rispetta le norme urbanistiche vigenti e consegna l'attestato di Prestazione Energetica APE e la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.
3. **Durata del contratto:** in contratto avrà la durata di sei anni a partire dal 01 Novembre 2018 fino al 31 Ottobre 2024. Ai sensi dell'art.27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.
La parte conduttrice per consentire i lavori di adeguamento all'attività del locale ne concede il possesso in data odierna.
4. **Canone di locazione:** il canone annuo di locazione è stabilito nel seguente modo:
 - per il primo anno in € 3.600,00 (tremilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 (trecento/00)il canone comprende le utenze- Luce/Acqua/gas;
 - dal secondo anno in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) Utenze comprese.La parte conduttrice si impegna a versare i canoni sul c/c della parte locatrice che provvederà a comunicare le coordinate bancarie, entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni mese. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.
5. **Aggiornamento periodico del canone di locazione:** Ai sensi dell'art.32 della Legge 392/1978, a partire dal sesto anno, il canone di locazione dovuto dalla parte conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.
La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura della parte locatrice. (Per i primi sei anni la parte locatrice rinuncia all'adeguamento ISTAT di cui al presente articolo).

6. **Destinazione dei locali e subaffitto;** i locali si concedono per il solo uso commerciale con divieto assoluto di sublocare o cessione, anche parziale a persone diverse dalla parte conduttrice, e divieto di mutamento di destinazione d'uso.
La parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatto diretto con il pubblico.
7. **Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione:** è onere della parte conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentire la piena possibilità di utilizzo.
La parte conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese e a sostenere eventuali spese condominiali, qualora dovessero verificarsi.
8. **Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore:** la parte conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile, senza il consenso scritto della parte locatrice.
La parte locatrice autorizza sin da ora ad eseguire opere di tinteggiatura e lavori occorrenti alla parte conduttrice per l'adeguamento degli impianti (elettrico, riscaldamento, telefonico) alle proprie esigenze.
Eventuali interventi successivi devono essere autorizzati per iscritto dalla parte locatrice.
La parte conduttrice si impegna a restituire al termine della locazione l'immobile netto stato di fatto in cui attualmente si trova e a ritinteggiare pareti e soffitti.
Per quanto riguarda gli impianti si specifica che la parte locatrice si deve fare carico della finitura dell'impianto elettrico attualmente senza punti luce, dell'adeguamento dell'impianto di riscaldamento e raffreddamento, e della chiusura del locale sovrastante quello oggetto del presente contratto.
Inoltre la parte locatrice autorizza sin da ora la parte conduttrice alla realizzazione di un bagno, due spogliatoi con due docce, ed un divisorio per chiudere una stanza.
9. **Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa:** la parte conduttrice ha facoltà di recesso dandone preavviso con lettera raccomandata inviata almeno sei mesi.
In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art.27 Legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla parte conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali).
Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dalla parte locatrice alcuna indennità di avviamento.
10. **Deposito cauzionale:** all'atto di sottoscrizione del presente contratto la parte conduttrice versa la somma di € 600,00 (seicento/00), pari a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale.
Tale somma sarà restituita alla parte conduttrice alla riconsegna dei locali e non sarà mai imputata in conto canoni.
11. **Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali:** la parte 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 (salvo quanto evidenziato al punto 8).



Sottoscrivendo il presente contratto la parte conduttrice esonera la parte locatrice da qualsiasi responsabilità in merito.

La parte conduttrice è direttamente responsabile verso la parte locatrice e i terzi dei danni causati per sua colpa nello svolgimento della propria attività e di ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso di quanto locato.

La parte conduttrice si impegna a stilare polizza assicurativa con primaria compagnia e favore della parte locatrice per rischio locativo sull'immobile ricevuto in locazione e per l'intera durata del contratto di locazione.

La parte conduttrice dovrà consegnare alla parte locatrice copia della suddetta polizza nonché delle quietanze annuali per attestare l'avvenuto pagamento del premio.

La parte conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla parte locatrice o ad un suo incaricato, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso in orari convenuti e senza intralciare la regolare attività della parte conduttrice.

La parte conduttrice si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

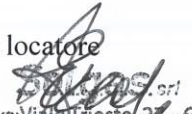
12. **Spese di registrazione del contratto:** le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50% ciascuno.
13. **Modifiche alle clausole contrattuali:** ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.
14. **Elezione di domicilio per comunicazioni:** per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza del legge le parti eleggono domicilio rispettivamente: la parte locatrice in Via Trieste n.27 Fermo; la parte conduttrice presso la sua sede legale sita in Via Trieste n.33 Fermo.
15. **Foro competente:** ai sensi dell'art.447Bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Fermo.
16. **Privacy:** la parte locatrice e la parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996, n.675 legge sulla privacy).
17. Ai sensi degli articoli del DL 223/2006 si dichiara che i corrispettivi del presente contratto sono soggetti ad **I.V.A.**.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3. 5. 7. 8. 10. 11. 12. 13. 15.

Letto, approvato e sottoscritto.

Fermo li 01 Novembre 2018

Il locatore


Sede operativa: Viale Trieste 27 - 63900 FERMO
Tel. 0734 218154 - Fax 0734 217259
mail: info@solgasonline.it
pec: info.solgas@postecert.it - pec:contratti@pec.solgasonline.it
Cod. Fisc. e Part. Iva: 01731410443
REA 168758 - CCIAA - FM

Il conduttore