

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

Contraenti:

1) Il Sig. Magnani Roberto nato a Cremona (CR) il 23-04-1958 e residente a Piadena (CR) in viale Europa n.3, C.F. MGNRRT58D23D150E

2) La Sig. Gianferrari M. Franca nata a Poviglio (RE) il 07-12-1934 residente a Piadena via dosso 27 C.F. GNFMFR34T47G947V

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla CASALASCA SERVIZI spa Sede legale

P.zza Garibaldi 26 26041 Casalmaggiore (CR) P.iva

01059760197, (Conduttore), domiciliato ai fini del presente

contratto nei locali oggetto della locazione, quanto indicato al successivo punto n. 2.

2) *Oggetto della locazione:* è l'immobile urbano a destinazione negozio sito in Piadena, via Libertà n. 17 int 16 al piano terreno costituito da 1 locale, bagno e antibagno.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di accettare.

3) *Durata:* la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei + sei più precisamente dal 01-02-2017 al 31-01-2023. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi di Legge, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata A.R. almeno SEI (6) mesi prima. Qualora 3 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende

rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78.

4) *Corrispettivo*: Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro 4200 (quattromiladuecento) annuali, da pagarsi in rate trimestrali di Euro 1050 (mille e cinquanta) entro il 15 del mese di inizio del periodo locativo puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 7 di ritardo. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

5) *Aggiornamento del canone*: Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

6) *Destinazione dei locali e subaffitto*: I locali si concedono in locazione per il solo uso di negozio-ufficio con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

7) *Diniego delle autorizzazioni*: ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso

del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

8) *Situazione urbanistica*: il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità. Il locale non è dotato di certificato di conformità idraulico in quanto i sistemi di produzione di acqua calda e eventuale riscaldamento sono gestiti elettricamente.

9) *Risoluzione del contratto*: ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore o chi per esso non osservi il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte; non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

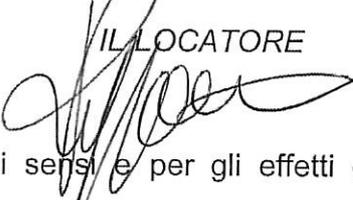
10) *Imposte*: sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

16) *Deroga delle leggi speciali*: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o

modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

PIADENA, li 30-01-2017

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 8 (*situazione urbanistica*) l'art. 9 l'art. 10, l'art. 11,

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

