

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

Il [REDACTED], in prosieguito chiamato LOCATORE, che aderisce al regime di cedolare secca in forza dell'articolo 1, comma 59, legge n.145/2018, legge di bilancio 2019.

CONCEDE IN LOCAZIONE

Per l'esclusivo svolgimento di attività di tipo commerciale, alla Società [REDACTED]

[REDACTED], in prosieguito chiamata CONDUTTORE, che, accetta, per l'esercizio di attività commerciale, l'unità immobiliare ad uso non abitativo ubicata in Marina di Massa Viale Roma 250, identificato al NCEU del Comune di Massa (MS), al Foglio 140, particella 78 sub.13 categoria C/, classe 8 rendita catastale € 2.426,31, ed esattamente l'unità individuata dalla piantina catastale allegata e contornata di colore rosso che sottoscritta dalle parti fa parte integrale della presente scrittura e, di cui il locatore ha fornito dettagliata specifica delle tabelle millesimali.

SI CONVIENE

- 1) La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno 01.12.2019 e prima scadenza il 30.11.2025 con rinnovo di altri 6 (sei) anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 6 mesi (sei) prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ritorno, come da art.27 della legge 392/78 e si intende tacitamente rinnovata.
Il conduttore potrà recedere dal presente contratto con un preavviso, mediante lettera raccomandata di sei mesi;
Si precisa sin da ora che nel caso in cui non dovessero essere rilasciate le relative autorizzazioni comunali e/o amministrative per l'esercizio della attività del conduttore il contratto cesserà nell'immediato senza l'obbligo di preavviso di cui sopra.
- 2) Il canone di locazione annuale, espressamente concordato tra le parti è di Euro 18.000,00 (diciottomila/00) da pagarsi in rate di 4 (quattro) mesi anticipati di euro 6.000,00 (seimila/00) a partire dalla data del 01.12.2019 tramite bonifico bancario all'IBAN che la parte conduttrice comunicherà in seguito e che riterrà più opportuno. A partire dalla data del 01.12.2022 il canone di locazione annuo sarà di euro 22.200,00 (ventidue miladuecento/00) da pagarsi in rate quadrimestrali anticipate dal 01.12.2022 di euro (settemilaquattrocento/00), sempre tramite bonifico bancario. Il canone verrà maggiorato secondo rivalutazione Istat da calcolarsi come sotto specificato nel caos in cui dovesse il locatore decidere di cambiare regime di tassazione e passare alla tassazione ordinaria. Le parti convengono che il pagamento del canone dovrà avvenire semestralmente con rate anticipate entro il 10 di ogni semestre. Anche il solo ritardo nel pagamento di un canone e/o degli accessori di cui al successivo punto n.7, anche in misura parziale, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno nella misura dell'interesse del 10% sull'importo della somma corrisposta con ritardo, comporterà l'automatica risoluzione del diritto del presente rapporto. Il conduttore versa, alla sottoscrizione del presente atto, la somma di euro 5.000,00 (cinquemila/00), a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile. Si precisa sin da ora che nel caso in cui il conduttore non dovesse ripristinare le opere che di seguito verranno autorizzate per l'esercizio della sua attività il deposito cauzionale non sarà restituito.
- 3) Il conduttore si impegna ad esercitare nel fondo locato l'attività commerciale di cui ne possiederà la tabella commerciale e le relative autorizzazioni amministrative. Ad oggi l'immobile verrà destinato ad attività di Somministrazione Alimenti e Bevande con commercio di prodotti alimentari. Pertanto nell'immobile verrà esercitata un'attività che avrà diretto contatto con il Pubblico. Il conduttore viene in possesso dell'immobile dalla sottoscrizione del presente contratto.

- 4) Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione Istat , ai sensi dell'art.32 legge 392/78 o successive modifiche , senza necessità di richiesta ulteriore , in modo automatico . In caso di abrogazione di tale articolo di legge e in difetto disposizione di legge sostitutiva si applicherà come coefficiente di aggiornamento il minore tra l'indice di svalutazione monetaria italiano ed il Primo Rate applicato dagli istituti di credito italiani. L'applicazione di tale criterio decorrerà dall'abrogazione, per legge , dell'indicizzazione Istat dei contratti di locazione commerciale . Le parti convengono che al presente contratto siano applicabili gli art. 23 e 25 legge 392/78.L'aumento del canone di locazione secondo l'indice ISTAT verrà applicato nell momento in cui il locatore deciderà di passare alla tassazione ordinaria abrogando la tassazione a regime di cedolare secca. Tale variazione dovrà essere comunicata al conduttore tramite raccomandata a.r o pec.
- 5) Il conduttore dichiara altresì di avere preso visione dell'unità immobiliare in oggetto e di averla trovata in buono stato d'uso e rispondente alle proprie esigenze. Tutti gli impianti (idraulici, elettrici , riscaldamento) sono perfettamente funzionanti e a norma vigente. Si precisa sin da ora che il locatore ha già autorizzato il conduttore ad effettuare tutte le modifiche e migliorie, a sue spese,e si rende disponibile sin da ora ad collaborare nella sottoscrizione della documentazione che dovrà essere utile al conduttore per la presentazione di tutte le pratiche comunali amministrative e sanitarie per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio della sua attività. .Il conduttore si impegna a rilasciare l'immobile in buono stato ed a provvedere , periodicamente , alla manutenzione degli impianti , degli infissi interni ed esterni , alla tinteggiatura dei locali e quanto altro occorrente per evitare il degrado dell'immobile e degli accessori.
- 6) Come citato al punto 2 nel caso in cui il conduttore non dovesse ripristinare l'immobile alla cessazione del contratto il deposito cauzionale di Euro 5.000,00 sarà totalmente a favore del locatore senza richiesta di alcun ulteriore spesa e/o indennizzo da parte del locatore
- 7) Sono a carico del conduttore gli oneri condominiali e le spese per la manutenzione ordinaria . Gli oneri condominiali saranno pagati dal conduttore direttamente all'Amministratore secondo le modalità di cui ai preventivi e consuntivi approvati dalla assemblea del condomino. Ad oggi non esiste condominio.
- 8) Il conduttore si impegna a volturare tutti i contratti di utenza (gas , luce , acqua, etc.) nonché tassa raccolta rifiuti a sua cura e sue spese esclusivi.
- 9) Nel caso in cui si verificano nell'immobile locato vizi palesi od occulti o comunque alterazioni che rendano inutilizzabile il bene, e sia accertato che siano causate dalle opere eseguite dal conduttore o comunque da imputarsi alla negligenza di quest'ultimo , lo stesso non potrà pretendere alcunché dal locatore e con la sottoscrizione della presente scrittura privata , lo dispensa sin d'ora da ogni responsabilità inerente.
- 11) Il conduttore si impegna ad osservare ed a far osservare ai propri eventuali collaboratori il regolamento di condominio , nel caso dovesse essere istituito,nonché a non porre in essere turbative , esalazioni , immissioni di fumo o di calore e rumori ad eccezione di quelle che verranno autorizzate per l'esercizio della sua futura attività.
- 12) In qualsiasi momento il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i beni di cui al presente atto personalmente o a mezzo propri incaricati , dietro previa richiesta.
- 13) Il conduttore si obbliga a stipulare presso primaria compagnia assicuratrice adeguata polizza per danni che per qualsiasi causa o motivo possano derivare all'immobile locato e/o terzi.
- 14) Il cambio di destinazione , la sublocazione (art.3) ,il mancato pagamento nei termini del canone e delle spese , l'omessa manutenzione periodica del bene (art.5 e 8) e l'inosservanza del disposto di cui all'art 6 , comporteranno l'automatica risoluzione di diritto del presente contratto.
- 15) In caso di sfratto per morosità il conduttore sarà tenuto a pagare al locatore a titolo di mora ex art 1591 c.c. Euro 150,00 per ogni giorno di ritardata restituzione dei locali , salvo in ogni caso l'ulteriore danno.
- 16) In caso di contestazione per qualsiasi causa o motivo del seguente contratto il conduttore non potrà sospendere il pagamento dei canoni nei termini e con le modalità concordate , senza la possibilità di opporre eccezioni , ai sensi dell'art.1462 c.c.

- 13) Il cambio di destinazione, la sublocazione (art.3), il mancato pagamento nei termini del canone e delle spese, l'omessa manutenzione periodica del bene (art.5 e 8) e l'inosservanza del disposto di cui all'art 6 , comporteranno l'automatica risoluzione di diritto del presente contratto.
- 14) In caso di sfratto per morosità il conduttore sarà tenuto a pagare al locatore a titolo di mora ex art 1591 c.c. Euro 150,00 per ogni giorno di ritardata restituzione dei locali, salvo in ogni caso l'ulteriore danno.
- 15) In caso di contestazione per qualsiasi causa o motivo del seguente contratto il conduttore non potrà sospendere il pagamento dei canoni nei termini e con le modalità concordate, senza la possibilità di opporre eccezioni , ai sensi dell'art.1462 c.c.
- 16) Le spese del presente atto di registrazione del contratto sono a carico 50% del conduttore e 50% del locatore. Avendo optato il conduttore per la cedolare secca la prima registrazione non è soggetta ad imposta di registro.
- 17) Il conduttore per ogni effetto derivante e/o conseguente dal presente contratto elegge domicilio nell'immobile locato sito in [REDACTED]
- 18) Il presente contratto potrà essere ceduto a norma di legge in caso di affitto e/o cessione della attività del conduttore.
- 19) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675 ed integrazione secondo regolamento UE679/2016).
- 20) Il conduttore dichiara di avere ricevuto copia dell'attestato di prestazione energetica n. 0000068623 rilasciato in data 09/08/2019 e scadente in data 09/08/2029.

Massa li 24,09.2019

IL CONDUTTORE

[REDACTED]

IL LOCATORE

[REDACTED]

Si approvano espressamente , dopo attenta lettura , ai sensi e per gli effetti di cui all'art 1341 c.c. le clausole n.9 (limitazione di responsabilità) e n.15 (limitazione alla facoltà di opporre eccezioni) .

IL CONDUTTORE

[REDACTED]

IL LOCATORE

[REDACTED]

Data: 19/07/2019 - n. T149939 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. MS0165644 del 13/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa

Viale Roma

civ. 250

Identificativi Catastali:

Sezione:

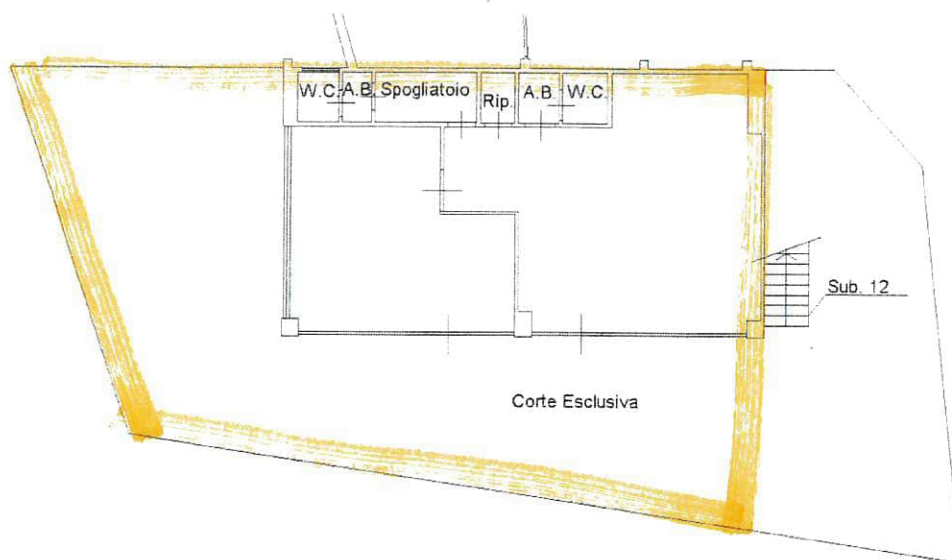
Foglio: 140

Particella: 78

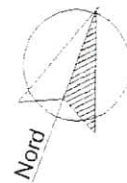
Subalterno: 13

Scheda n. 1

Scala 1: 200

**PIANO TERRA**

H. 3.50



Ultima planimetria in atti

Data: 19/07/2019 - n. T149939 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2019 - Comune di MASSA (F023) - < Foglio: 140 - Particella: 78 - Subalterno: 13 >
VIALE ROMA n. 250 piano: T;



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 01/10/2019 alle ore 13:16 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 19100113165023356 il file

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : [REDACTED]
cognome e nome : [REDACTED]

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 01/10/2019



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di MASSA-CARRARA

Codice Identificativo del contratto TZR19T003092000RI

In data 01/10/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 19100113165023356 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 01/10/2019 al n. 003092-serie 3T
e codice identificativo TZR19T003092000RI.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]

Durata dal 01/12/2019 al 30/11/2025 Data di stipula 24/09/2019

Importo del canone 18.000,00 n.pagine 3 n.copie 1

Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
-------------------	-------	-------------------	-------

[REDACTED]	A	[REDACTED]	B
------------	---	------------	---

(A) locatore / (B) conduttore

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 2426,31

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di MASSA

Prov. MS

VIALE ROMA 250

Li, 01/10/2019



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 19100113165023356

NOME DEL FILE : [REDACTED]

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	[REDACTED]	-----