

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO
DALL'ABITATIVO AI SENSI DEGLI ARTT. 27 E SS. LEGGE N. 392/78**

Con la presente scrittura, da valere ad ogni effetto di legge tra:

- I coniugi **Ascarì Mario Arturo** nato a Carpi (MO) il 15/02/1969 (Cod. Fisc.: SCRMRT69B15B819L) e **Dodi Daniela** nata a Carpi (MO) il 26/11/1970 (Cod. Fisc.: DDODNL70S66 B819R) entrambi residenti a Carpi (MO) in via Alvise Cadamosto n. 22, in seguito denominati per brevità **(locatori)**
- **ASP Terre d'Argine** con sede a Carpi (MO) in via Trento Trieste n. 22, Cod. Fisc. e p.i 03169870361, in persona del Direttore, Sig.ra Cavazzoni Alessandra nata a Carpi (MO) il 04/10/1963 (Cod. Fisc. CVZLSN63R44B819K), in seguito per brevità **(conduttore)**

e

PREMESSO

- Che i Sig.ri Ascarì Mario Arturo e Dodi Daniela sono proprietari di un immobile uso commerciale composto da un vano unico con annesso servizio igienico e relativo antibagno, sito in Carpi (MO) in Via Trento Trieste n. 45, posto al piano terra e censito al N.C.E.U. al foglio 117, mappale 459, sub. 34, Cat. C/1 - CI 13.
- Che ASP Terre d'Argine, con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 11/4 del 25/04/2019 ha disposto di prendere in locazione l'immobile sito in Via Trento e Trieste, 45 per esigenze di ufficio;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1 - I Sig.ri Ascarì Mario Arturo e Dodi Daniela concedono in locazione alla ASP Azienda dei Servizi alla Persona delle Terre d'Argine che accetta, l'unità immobiliare sopradescritta.

2 - La locazione ha decorrenza dal 01/05/2019 e durata di anni 6 (sei) fino al 30/04/2025 a norma dell'art.27 della legge 27/7/78 n°392;

3 - La locazione dell'unità immobiliare è per esclusivo uso commerciale, diverso dall'uso abitativo.

4 - Il Conduttore non può sublocare l'immobile, non può nemmeno concederlo in uso o godimento o per qualsivoglia titolo a terze persone. Non gli è neppure consentito cedere il contratto in locazione, a qualsiasi titolo.

5 - Il contratto si rinnova di altri 6 (sei) anni se nessuna delle due parti comunica all'altra, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, la relativa disdetta ed il conseguente intendimento a non rinnovarlo; per il rinnovo ASP dovrà adottare apposito atto. Il locatore, alla prima scadenza, può esercitare il diniego della rinnovazione del contratto ai sensi dell'art. 29 della 352/78.

6 - E' consentito che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (ai sensi dell'art.1 27 co. 7 Legge 392/78).

7 - Il canone di locazione è determinato ed accettato dalle parti a corpo nel seguente modo:

- Euro 6.942,43 (seimilanovecentoquarantadue/43) annui, pari a 1.735,61 € trimestrali,

Il canone sarà da pagarsi sempre in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate uguali a mezzo bonifico bancario, da eseguirsi rispettivamente entro il decimo giorno lavorativo di febbraio, maggio, agosto e novembre per tutta la durata della locazione.

Le parti concordano espressamente che ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 223 del 4 luglio 2006, la Parte Locatrice opta per la NON applicazione dell'imponibilità ai fini IVA del presente contratto

Il conto corrente dedicato intestato ai locatori è identificato con il seguente IBAN:

8 - Il canone di locazione è aggiornato a partire dall'inizio del quinto anno cioè a far data dal 01/01/2023, di anno in anno, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall' ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

9 - Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e delle spese accessorie e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle somme dovute. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o delle spese, trascorsi 20 (venti) giorni dalle convenute scadenze, determinerà ipso jure la risoluzione del contratto, oltre al risarcimento dei danni ed alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli art. 1455 e 1456 del Codice Civile.

10 - Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua e degli ingredienti per la sua depurazione, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento, dello spurgo dei pozzi neri e delle latrine e le eventuali spese condominiali correnti del complesso. Il costo relativo all'amministratore verrà suddiviso in parti uguali tra conduttore e locatore.

11 - I locali sono rispettivamente concessi ed accettati per essere destinati esclusivamente agli usi consentiti dalle Autorità Competenti e dal P.R.G. vigente. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37, e seguenti della legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico di carattere commerciale.

12 - La Parte Condittrice dichiara che nei locali affittati verrà svolta un'attività impiegatizia e di deposito.

13 - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati atti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti, tinteggiati di fresco, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso, puliti ed in ordine, tinteggiati (come da verbale di consegna). Il conduttore si obbliga altresì a custodirli con la dovuta diligenza. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. E' comunque stabilito che ogni miglioria ed accessione fissa all'immobile, eseguita dal conduttore, possa diventare proprietà del locatore previo rimborso relativo costo, salvo che il Locatore non preferisca che le cose siano ristabilite in pristino a spese del Conduttore.

14 - Restano a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione ai sensi dell'art. 1609 C.C. ed espressamente quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e del soffitto e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Nel caso in cui l'immobile necessitasse di riparazioni urgenti, il conduttore è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del locatore, eseguirle lui stesso salvo il rimborso di cui all'art. 1577 del c.c.

15 - Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di terzi in genere.

16 - Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

17 - Il Conduttore si obbliga a rispettare il Regolamento Condominiale e ad effettuare l'eventuale installazione di insegne, cartelli, targhe, ecc. esclusivamente sulle superfici vetrate delle vetrine di cui è dotato l'immobile, in modo da non lasciare tracce o danni all'atto della rimozione.

18 - Il Locatore durante la locazione, potrà ispezionare e far ispezionare da un suo incaricato i locali affittati, previa comunicazione nei limiti previsti dagli usi e costumi locali e dalle vigenti leggi e tenendo conto delle esigenze del Conduttore, onde constatarne le modalità di uso ed il buon stato. All'uopo si precisa che il Conduttore permetterà nei mesi che precedono la scadenza del contratto che il locale concessogli in locazione possa essere visitato da chiunque altro aspirasse ad averlo in locazione purché accompagnato dal proprietario o suo incaricato previa comunicazione al Conduttore.

19 - Il Conduttore si obbliga a stipulare a sua cura e spese, presso primaria compagnia, una polizza assicurativa sia per l'immobile in oggetto che per le porzioni attigue, contro danni da incendio, scoppio, ed ogni altro danneggiamento anche a terzi in genere. L'importo assicurato dovrà essere proporzionale al valore commerciale dell'immobile oggetto del presente contratto nonché dei relativi impianti esistenti.

20 - A titolo di cauzione ed a garanzia del puntuale pagamento del canone di locazione e di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto, ivi compreso il ripristino dei locali al termine della locazione, la Parte conduttrice ha già versato la somma di € 2.227,36 a mezzo bonifico bancario CRO N. 35156037106 del 05/12/2012, in consegna al Locatore. Tale somma sarà restituita al termine della locazione, entro 20 (Venti) giorni dal regolare rilascio fisico dei locali affittati, previa verifica dell'immobile e del regolare pagamento di tutte le spese condominiali e delle utenze imputabili al Conduttore.

La Parte Locatrice potrà attingere alla citata somma per il risarcimento delle riparazioni di eventuali danni subiti o arrecati all'immobile. La quantificazione del risarcimento sarà effettuata sulla base delle fatture prodotte da aziende che eseguiranno le eventuali riparazioni.

21 - Le spese di registrazione del contratto sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali; altrettanto dicasi per le eventuali rinnovazioni. Nel caso di rottura anticipata del contratto le relative spese sono a carico della parte che ne richiede la rottura.

22 - Le parti si riservano il diritto di pretendere modifiche ai patti su riportati nell'ipotesi di modifica della normativa vigente in materia di locazioni o comunque applicabile alle parti.

23 - Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto compreso le notifiche degli atti, il Conduttore elegge domicilio presso la sua sede legale. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da accordi scritti tra i contraenti.

Allegati: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Letto ed approvato in tutti i suoi punti, le parti sottoscrivono.

Carpi li,

FIRMA DEI LOCATORI

FIRMA DEL CONDUTTORE