

PRELIMINARE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO MAGAZZINO

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

la Ditta **Bondanello s.r.l. unipersonale**, con sede in Carpi Via A. Moro n.9/C, P.IVA 01816490369, legalmente rappresentata in qualità di Amministratore Unico dal Signor Morelli Luigi, nato a Moglia il 21.08.1947, c.f. MRL LGU 47M21 F267Y, residente a Carpi Via G. Puccini n.22, in seguito denominata per brevità "parte locatrice"; ed

il Signor Cristiano Terenziani, nato il 09.02.1969 a Modena - C.F. TRN CST 69B09 F257F, in qualità di Amministratore Unico di "**Azienda di Servizi alla Persona delle Terre D'Argine**" P.IVA 03169870361, con sede in Via Trento Trieste n. 22 Carpi (MO), in seguito denominata per brevità "parte conduttrice";

si stipula e si conviene quanto segue:

la "parte locatrice" dà in locazione alla "parte conduttrice", porzione al piano terra dell'unità immobiliare ubicata nel fabbricato, denominato Condominio "O. Campedelli" sito in Carpi, Via G. Cesare n.24, allibrato al N.C.E.U. di Modena al foglio 147 mappale 190 sub.3 (Cat. D/8 R.C. € 5.613,99) costituita da: locale ad uso magazzino con annessi servizi, posti al piano terra, per una superficie di mq. 425, ben noti e di presa visione dalla "parte conduttrice". La porzione d'immobile viene ceduta priva di riscaldamento e senza la presenza della caldaia.

All'uopo è stata presentata in visione alla "parte conduttrice" copia della planimetria della porzione locata al piano terra.

La locazione è disciplinata dai patti e condizioni che seguono:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01 Luglio 2022 e termine al 30 Giugno 2028. Salvo diverse disposizioni, in forma scritta, il contratto non si rinnoverà tacitamente per un uguale periodo.
E' concessa facoltà alla "parte conduttrice" di poter recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone preavviso alla "parte locatrice" con lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
Si conviene che in caso di recesso anticipato della "parte conduttrice", essa ne assumerà interamente le spese di registrazione all'Agenzia delle Entrate e imposte; consegnando copia dell'avvenuta presenetazione alla "parte locatrice".
2. Il canone annuo è fissato in € 16.000,00 (Sedicimila/00 euro) da pagarsi in rate trimestrali anticipate uguali dell'importo di € 4.000,00 + IVA (quattromila/00 euro), che saranno pagate dalla "parte conduttrice", con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "parte locatrice" (codice IBAN: IT32C 05034 2330200000009363), con scadenze entro il quinto giorno di ogni trimestre.
3. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 e dell'art. 1 comma 9 della legge 05.04.1985 n.118, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dall'inizio del secondo anno di durata del contratto.
4. Il mancato pagamento puntuale del canone, decorsi cinque giorni dalle scadenze previste dal patto n.2, ovvero il mancato pagamento degli eventuali oneri accessori di cui al successivo patto n.6 entro due mesi dalla prima richiesta, costituisce grave inadempimento e pertanto, espresso motivo d'immediata risoluzione del presente contratto, senza necessità di messa in mora.
Qualora la "part La "parte locatrice" e locatrice" non intenda avvalersi della clausola risolutiva, il ritardo nel pagamento, anche di una sola delle rate pattuite, produrrà l'obbligo della "parte

conduttrice" di corrispondere, in aggiunta a dette rate, un interesse in ragione di anno pari al tasso ufficiale di sconto, al momento vigente, con l'aumento di tre punti.

5. La "parte conduttrice" ha l'obbligo di fare richiesta in forma scritta alla "parte locatrice" di eventuali opzioni di sublocazione od eventuali cambi d'intestazione, fermo restando l'obbligo di garantire il rispetto di tutte le clausole del contratto nei confronti della "parte locatrice".
Quest'ultima deve, comunque, accettare, condividere l'attività e lo stato della nuova ditta subentrante, che accetta con clausola di gradimento mediante atto scritto.
6. Gli eventuali oneri accessori di cui all'art.9 della legge 392/78 saranno interamente a carico della "parte conduttrice".
7. La "parte conduttrice" dichiara di prendere possesso ad ogni effetto di legge, dei locali affittati nell'attuale stato di fatto con il ritiro delle chiavi; completi di impianto elettrico di base.
Si conviene che eventuali modifiche all'impianto elettrico ed adeguamenti all'impianto idrico sanitario connessi alle esigenze della "parte conduttrice", saranno a totale carico della stessa.
8. La "parte conduttrice" si impegna ad eseguire a sue spese le riparazioni di piccola manutenzione e cioè quelle di cui all'art.1576 e seguenti del Codice Civile.
Le parti, per quanto riguarda le singole voci analitiche di ogni spesa si impegnano a fare riferimento all'accordo del 05.06.1980 stipulato fra l'ASPI, il SUNIA, e l'ANAI di Bologna ed ogni eventuali successive modifiche.
9. La "parte conduttrice" è ritenuta custode dell'unità immobiliare locata e ne risponde in caso di perdite o di deterioramenti anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano dovute da cause a lei non imputabili.
La "parte conduttrice" esonera espressamente la "parte locatrice" da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto colposo o doloso di altri conduttori o di terzi in genere anche per eventuali interruzioni di servizio.
10. Essendo l'unità immobiliare locata facente parte di un complesso immobiliare con rimesse al piano primo-sottostrada, con altri negozi al piano terra e con unità abitative ai piani superiori, la "parte conduttrice" è tenuta ad osservare e rispettare il regolamento condominiale e partecipare alle riunioni di condominio.
La "parte conduttrice" si impegna ad attenersi alle norme atte a conseguire una tranquilla e reciproca convivenza con gli altri conduttori dello stesso fabbricato ed a corrispondere le quote di competenza delle spese: di pulizia ed illuminazione nelle aree esterne; di amministrazione ed ogni altra spesa condominiale deliberata in Assemblea di Condominio.
11. La "parte locatrice" potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare i locali affittati previa comunicazione, anche verbale, alla "parte conduttrice", che si impegna sin d'ora a permettere che l'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, sia visitata da chiunque intenda subentrare nella locazione medesima, nel periodo antecedente la scadenza del suddetto contratto, obbligandosi in caso contrario a rifondere spese e danni.
12. Per tutti gli effetti la "parte conduttrice" elegge domicilio nei locali affittati, quantunque non più ritenuti, salvo che non abbia informato la "parte locatrice" del nuovo indirizzo a mezzo raccomandata A.R. Il foro competente per ogni controversia sarà quello di Modena.
13. La "parte conduttrice" sottoscrivendosi dichiara espressamente di aver visionato il locale nell'attuale stato di fatto ben noto alla "parte locatrice".
La "parte conduttrice" si obbliga ad usare l'unità locata con diligenza ed a non apportare ulteriori modifiche, addizioni, sottrazione o migliorie ai locali ed anche agli impianti, senza il preventivo

consenso scritto della "parte locatrice" che sarà comunque, sempre esonerata dal corrispondere qualsivoglia indennità rimborso o pagamento di prezzo.

Il locale viene consegnato pulito e tinteggiato di fresco ed al termine della finita locazione dovrà essere reso nelle medesime condizioni.

E' stabilito che ogni miglioria ed accessione anche fissa all'unità immobiliare eseguita dalla "parte conduttrice" diverrà di proprietà della "parte locatrice".

Il mancato godimento dell'unità per riparazioni o quant'altro da eseguirsi dalla "parte locatrice" non comporterà la corresponsione di alcun risarcimento, indennità o altro a qualsiasi titolo alla "parte conduttrice", fermo restando l'obbligo al pagamento del canone.

14. In caso di ritardata restituzione dell'unità immobiliare locata, il canone, che (salvo l'obbligo di risarcimento di maggiori danni) la "parte conduttrice", ai sensi dell'art. 1591 C.C., è tenuta a corrispondere per il periodo successivo alla cessazione del rapporto di locazione in cui permane nella disponibilità dell'unità immobiliare, va commisurato ad un corrispettivo convenzionale, tenendo anche conto dell'aggiornamento dell'ISTAT e di quant'altro.
15. La "parte conduttrice" dichiara di provvedere ai contratti per le utenze di acqua ed energia elettrica e quant'altro occorra per l'esercizio della propria necessità, liberando, pertanto, la "parte locatrice" da ogni responsabilità della ritardata e/o mancata erogazione delle suddette utenze, tanto all'inizio che nel prosieguo dell'instaurando rapporto.
16. In caso della vendita dell'unità immobiliare locata, l'acquirente subentra nel rapporto di locazione a tutti gli effetti.
17. Le spese giudiziarie, le competenze, gli onorari e le spese di avvocato e procuratore saranno interamente a carico della "parte conduttrice" nell'eventuale sfratto per morosità o per finita locazione, anche in caso di sua mancata opposizione.
18. La "parte conduttrice" si impegna a stipulare un'autonoma polizza assicurativa per i rischi connessi alla conduzione e alla locazione. In detta polizza dovrà essere inserita la clausola della "rinuncia alla rivalsa" nei confronti della proprietà e/o della "parte locatrice".
19. Le spese relative alla presente scrittura verranno sostenute al 50% da ognuna delle parti, mentre quelle delle quietanze sono a carico della "parte conduttrice".
Il presente contratto è esente IVA a norma dell'Art. 10 del DPR 633/1972. Le spese di registrazione sono a carico di entrambe le parti in eguale misura; altrettanto dicasi per le eventuali rinnovazioni.
20. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la "parte conduttrice" consegna alla "parte locatrice", la somma di € 2.667,00 (duemilaseicentossessantasette/00 euro) equivalente ad un bimestre della locazione medesima.
Detta cauzione pari ad un bimestre sarà rivalutata nel medesimo metodo della retta di affitto, pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dall'inizio del secondo anno di durata del contratto.
La garanzia sarà restituita soltanto al termine del rapporto, a riconsegna avvenuta del bene locato ed una volta accertata l'insussistenza di qualsiasi violazione di tutti i patti del presente contratto.
Il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato a titolo di canone, in quanto lo stesso dovrà essere ugualmente corrisposto alle scadenze pattuite.
21. Ai sensi della Delibera Regionale n.156/2008, la "parte locatrice" non è obbligata a consegnare alla "parte conduttrice" copia conforme dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto l'immobile locato, non risulta riscaldato.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le norme del Codice Civile, della legge n. 392/78 e successive modifiche, degli usi e delle consuetudini locali.

Fatto, letto, approvato e sottoscritto in tre originali in Novi di Modena, oggi li

La"parte locatrice":

La"parte conduttrice":