

BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE MAGAZZINO

1) *Contraenti:*

- , nato/a a , residente in Codice fiscale: (Locatore);
- AMA S.r.l., con sede in Andora (SV) Via Aurelia n.41, C.F. e Partita Iva 01180670091, n° REA CCIAA SV1244301, rappresentata per il presente contratto dalla sig.ra Silvia Garassino che agisce in qualità di Amministratore Delegato in forza dell'Atto di nomina 13/2022 del Sindaco del Comune di Andora e della Delibera del CDA n° 169 del 30 Giugno 2022 e nel rispetto degli indirizzi espressi dal CDA con Delibera n. del/2023. (Conduuttore).

Tra i seguenti contraenti, Il locatore concede in locazione al conduuttore un immobile uso magazzino, alle seguenti condizioni:

2) *Oggetto della locazione:* è l'immobile urbano a destinazione (magazzino) sito in Andora,, Andora, al piano, censito al NCEU al Fg..... mapp..... sub. .., cat. ... cl..... Rendita, giusto planimetria catastale che si allega.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduuttore 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 conduuttore dichiara di accettare.

3) *Durata:* la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni cinque, e più precisamente dal al

4) *Corrispettivo:* Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro (.....), da pagarsi in unica rata annuale anticipata, a mezzo bonifico bancario, scadenti il giorno di ogni anno, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 5 di ritardo. 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, 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 del locale:* Il locale si concede in locazione per il solo uso di magazzino 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 conduuttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso.

7) *Diniego delle autorizzazioni:* ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8 comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduuttore 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.

9) Stato dell'immobile: il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, ed il conduttore restituirà le somme anticipate al locatore. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. Al termine della locazione, il conduttore dovrà riconsegnare al locatore, l'immobile nello stesso stato in cui lo ha ricevuto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

10) Regolamento condominiale: il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il locatore garantisce il conduttore circa la compatibilità dell'attività svolta con il regolamento condominiale vigente nel suddetto immobile gli consegna copia.

11) Interruzione dei servizi: il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) Oneri accessori: le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese condominiali, sono assunte a carico diretto del conduttore.

Le spese condominiali ordinarie competenti all'immobile locato sono a carico del conduttore che dovrà versarle secondo le modalità e le scadenze stabilite dal locatore o dall'Amministratore Condominiale. Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma, Atti Privati, al n. C46286 in data 22.11.1994.

13) 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 9). Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 7 comma della Legge 392/1978 è ammesso il recesso del conduttore, con preavviso di 6 (sei) mesi da comunicarsi per mezzo di lettera raccomandata.

14) 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 conduttore e le relative spese saranno ripartite al 50% tra le parti.

15) 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.

16) Trattamento dei dati personali: Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di privacy e, in particolare, dal Regolamento EU n. 2016/679, con la sottoscrizione del presente incarico le parti si impegnano, informandosi reciprocamente, a fare sì che tutti i rispettivi dati personali, comunque connessi con l'espletamento delle funzioni inerenti il medesimo, saranno oggetto di trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità amministrative e gestionali relativi all'adempimento degli obblighi contrattuali e legislativi.

Andora,

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. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10 (*regolamento condominiale*), l'art. 11 (*interruzione dei servizi*), l'art. 12 (*oneri accessori*), l'art. 14 (*imposte*).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE