

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge, redatta in data 01 Maggio 2021, tra i Signori:

-

di seguito denominato locatore;

CONCEDONO IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA'

di seguito denominato conduttore;

che accetta, in locazione, l'unità immobiliare posta nel comune di Sinalunga (SI) Via Faustina e Pietro Zappalorto, ricompreso nel complesso denominato

contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 52 particella 1119 sub 30 per una superficie di mq. 45 circa, come evidenziato sull'allegato "A" che ne fa parte integrante e sostanziale della presente scrittura, ai seguenti patti e condizioni:

1) – L'immobile viene concesso in locazione per l'esercizio di attività ad uso ufficio direzionale.

6) – Ai sensi del legge n. 223 del 4 Luglio 2006 e successiva conversione nella legge 248 del 4 Agosto 2006 la parte locatrice opta per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA). Pertanto il presente contratto sarà soggetto all'imposta di registro dell'1%.

7) - Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente senza richiesta del locatore. Il primo aggiornamento decorrerà dal 01 Maggio 2022.

8) – E data facoltà comunque al conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento comunicando a mezzo lettera raccomandata A.R. al locatore la disdetta almeno sei mesi prima di lasciare l'immobile, senza obbligo di specificare i motivi.

9)- Il conduttore si obbliga fin da adesso a riconsegnare alla scadenza del contratto i locali nello stesso stato che li ha ricevuti, fatto salvo il normale deperimento per l'uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta, senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10) - Sono a carico del conduttore le spese per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, dell'energia elettrica, acqua, telefoniche e riscaldamento, per le volture e/o allacciamento delle utenze, nonché quelle relative alle manutenzioni e riparazioni ordinarie relative agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, agli infissi alle marmette e piastrelle dei pavimenti e rivestimenti, nonché eventuali problemi alle fognature dovuti a otturazioni per negligenza dello stesso conduttore.

11) – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare dall'interruzione dei servizi, quelli derivanti da terzi, e/o arrecati a terzi, nonché quelli derivanti e/o arrecati ai vicini. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le buone regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. In

particolare il locatore è esonerato da ogni responsabilità per eventuale danni di ogni genere e natura arrecati a vicini e terzi.

12) – Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti nel presente contratto e non potrà far valere alcuna azione legale o eccezione se non dopo aver effettuato il pagamento delle rate scadute. In ogni caso sulle rate scadute e pagate, decorreranno gli interessi legali. In caso di mancato pagamento del canone, la parte locatrice potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

13) – Il Locatore ed il Conduttore, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

14) – Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali in qualsiasi momento il conduttore non potrà esercitare nessuna eccezione per nessun titolo o motivo.

15) – L'inadempienza anche soltanto di uno dei patti contenuti nel presente contratto, produrrà ipso-jure la sua risoluzione.

16) – Contestualmente alla firma del presente contratto, il conduttore versa nelle mani del locatore la somma di _____ a titolo di deposito cauzionale. Tale somma non potrà mai imputata in conto pagamento dei canoni di locazione, neppure in prossimità della scadenza e/o risoluzione del contratto, e sarà restituita soltanto alla riconsegna dell'immobile, previa constatazione dello stato dello stesso.

17) – L'imposta di registro è a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno, mentre l'imposta bollo sono a totale carico del parte conduttrice.

18) – Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alla Legge n. 392 del 27 Luglio 1978 e n. 431 del 9.12.1998, nonché alle disposizioni del C.C. in materia di locazioni.



19) – La parte locatrice, nel caso in cui intenda trasferire l'immobile oggetto della presente locazione, riconosce alla parte conduttrice il diritto di prelazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge 392/78.

20) – La parte conduttrice dichiara che per la notifica degli atti, elegge il proprio domicilio all'indirizzo dell'immobile oggetto della locazione cioè in Sinalunga (AR)

21) – Per questo contratto, le parti dichiarano che il foro competente è quello del Tribunale di Montepulciano.

22) – Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, previa approfondita lettura, delle clausole del presente preliminare, dai n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17- 18-19-20-21-22

che approvano espressamente e specificatamente.

Letto approvato e sottoscritto

Sinalunga 01 Maggio 2021

Il Locatore

Il conduttore

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0023084 del 24/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinalunga

Via Faustina E Pietro Zappalorto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 1119

Subalterno: 30

Compilata da:

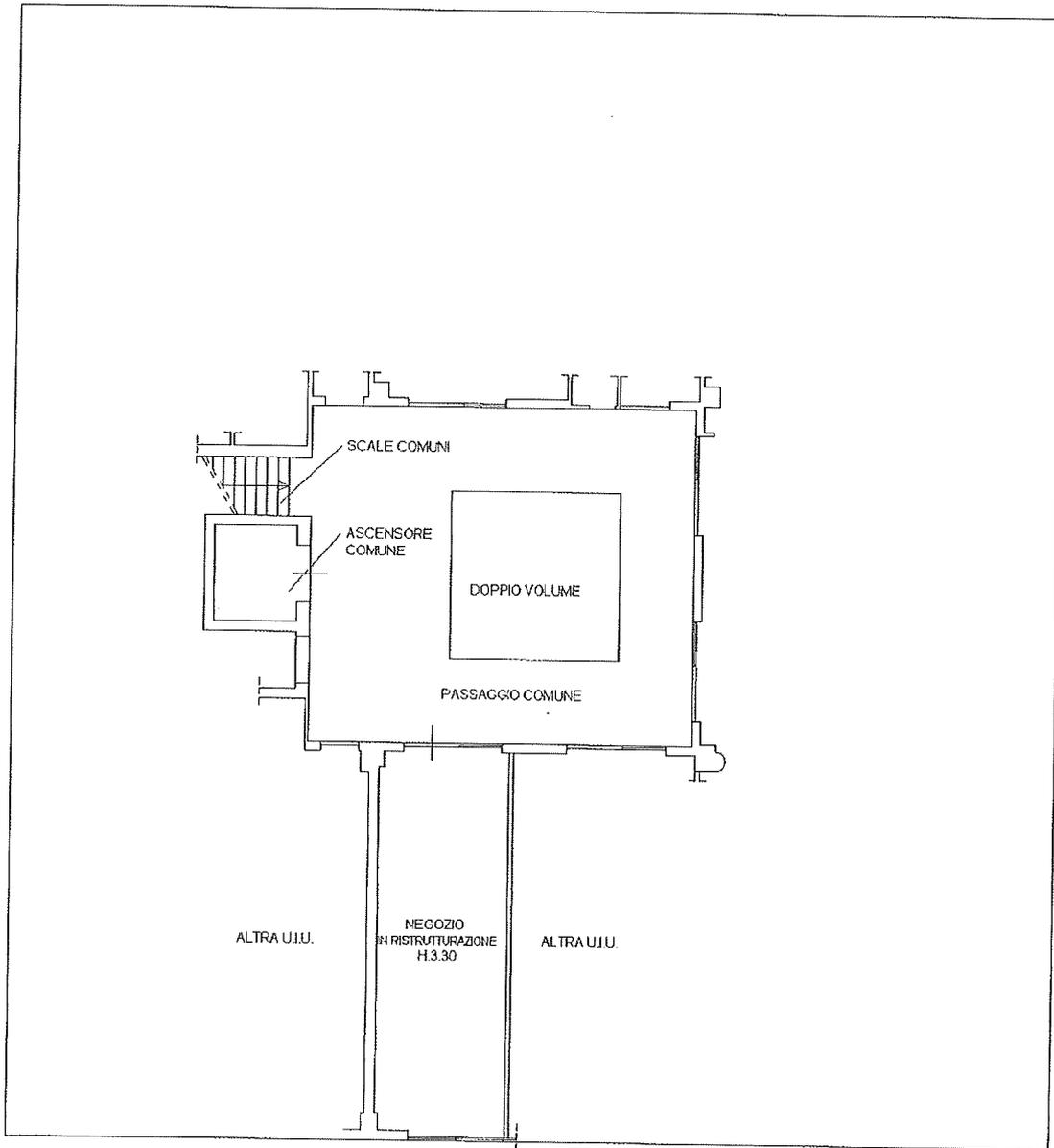
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

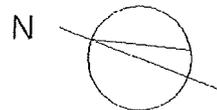
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO (1)



Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2019 - n. T249957 - Richiedente:

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2019 - Comune di SINALUNGA (A468) - < Foglio: 52 - Particella: 1119 - Subalterno: 30 >
VIA FAUSTINA E PIETRO ZAPPALORTO SNC piano: 1;