

## LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare ed avente ogni valore di legge, tra le sottoscritte parti:

- [redacted], in persona del suo amministratore e legale rappresentante p.t. Sig. [redacted], nel seguito anche locatore da una parte;

- [redacted], in persona del suo amministratore e legale rappresentante p.t. Sig. [redacted] nel seguito anche conduttore, dall'altra parte;

### premesse

- che [redacted] ha la libera e piena disponibilità di un locale sito in Galatina alla via S.P.le 362 km 21.55, esteso circa mq. 1140 tra piano terra e primo piano come riportato in catasto fabbricati di Galatina al fg. 95 p.lla 49 sub 3 e 4.

e di un locale magazzino di mq. 1216 come da planimetria allegata evidenziata arancio.

- che la conduttrice ha visionato l'immobile oggetto del presente accordo e lo ha trovato in buono stato ed idoneo all'uso che si prefigge.

Tutto ciò premesso che è parte integrante e sostanziale del presente contratto

### si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare dianzi descritta, per la durata di anni nove con decorrenza dal 01/07/2008. Il contratto si intenderà poi tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori sei anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione.

2) Il canone di locazione viene fissato in € 2.000,00 (duemila/00) più Iva mensili, per il locale expo in Galatina, e di € 1.400,00 (millequattrocento/00) più Iva mensili, per il locale magazzino da pagarsi in rate mensili entro il giorno 10 di ogni mese presso il domicilio del locatore in Galatina. Il pagamento del canone non potrà in nessun caso essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo. A partire dal secondo anno di locazione il canone verrà aggiornato annualmente ed automaticamente nella misura del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'Istat.

3) La locazione è esclusivamente stipulata per lo svolgimento dell'attività di compravendita di prodotti direttamente ed indirettamente connessi con l'edilizia - quali articoli igienici sanitari, pavimenti di ogni tipo, mobili, ecc. - con la posa in opera degli stessi, nonché con l'installazione e la gestione di impianti di energia rinnovabile.

E' consentito al conduttore di mutare detto uso, di sublocare o cedere tutti o parte del locale, anche gratuitamente, purchè previa comunicazione scritta al locatore inviata a mezzo raccomandata a/r almeno un mese prima. Il locatore potrà negare il mutamento d'uso, la sublocazione o la cessione mediante comunicazione scritta.

4) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, decorsi 3 mesi (novanta giorni) dalla scadenza del termine, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali nonostante il diniego del locatore, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore.

In ogni caso per il ritardato pagamento della pigione saranno dovuti interessi al tasso annuale pari al tasso accertato dalla Banca Centrale Europea maggiorato di 7 punti percentuali.

5) Il conduttore è responsabile verso il locatore ed i terzi degli eventuali danni causati per sua colpa, anche se lieve e/o dipendente da fatto o colpa di terzi in occasione dello svolgimento dell'attività. A tal fine si impegna a contrarre idonea assicurazione, per un massimale di €

1.000.000,00 sul fabbricato e € 250.000,00 per ricorso terzi, contro danni per risarcire il locatore ed i terzi anche per il rischio dell'incendio, con l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei premi a semplice richiesta dell'affittante.

6) Il conduttore, dopo aver approntato inizialmente l'immobile alle proprie esigenze secondo un progetto condiviso col locatore, non potrà poi, senza il consenso scritto del locatore medesimo, eseguire modifiche, anche migliorative, a carico dell'immobile né apportare innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere. Il conduttore immesso nel possesso e costituito custode della cosa locata sin dalla sottoscrizione di questo accordo, è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc...

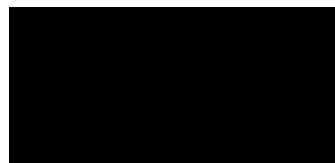
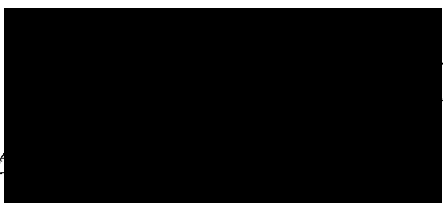
7) Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare l'immobile in qualsiasi momento, senza però recar pregiudizio alla attività del conduttore. Il locatore potrà altresì effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, ed anche se la durata delle riparazioni sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 codice civile.

8) A seguito di accurata ispezione, di indagini ed accertamenti tecnici ed amministrativi, eseguiti a carico dell'immobile dichiara il conduttore che la cosa locata trovasi in buono stato di manutenzione e di pieno suo gradimento ed adatta all'uso convenuto. Il locatore resta conseguentemente esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata.

9) Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato locativo. Il conduttore potrà asportare solo i beni che possono essere rimossi senza nocumento per l'immobile medesimo. In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale giornaliera pari al triplo di quanto giornalmente all'epoca dovuto per canone.

Per quanto non espressamente convenuto varranno le disposizioni di legge.

Galatina 01 luglio 2008



Registrato a Tortona il 01/07/08, anno  
al n. 3673, volume I, fog. 233 Ter. Atti Privati  
Esalte € 200 (2° originale)

