

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO
COMMERCIALE

(AI SENSI DELL'ART. 27 LEGGE 392/78)

Tra

La **FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO** (Codice fiscale: 90008180417) con sede in Fano, via Montevecchio n. 114 in persona del Presidente p.t., Dott. Giorgio Gragnola, domiciliato presso la sede legale, munito dei necessari poteri di seguito denominata "LOCATORE",

e

....., di seguito denominata "CONDUTTORE"

PREMESSO CHE

Il LOCATORE, è legittimo proprietario dell'immobile sito in Fano (PU) Corso Matteotti n° 95 (avente una superficie commerciale complessiva di mq 18 circa).

Dati catastali: foglio 141, particella 268, subalterno 12, rendita catastale euro 1.149,94.

L'immobile sarà consegnato al CONDUTTORE munito di destinazione d'uso categoria commerciale C/1.

Il CONDUTTORE avendo preso visione dell'immobile sopradescritto dichiara di essere interessato a prenderlo in locazione commerciale per utilizzarlo per l'esercizio della propria attività di "....." e dichiara di avere tutti i requisiti soggettivi prescritti dalla legge per ottenere l'autorizzazione di commercio per l'esercizio di detta attività e di disporre dei mezzi e dell'organizzazione necessari alla gestione dell'esercizio di vendita di cui sopra;

Il LOCATORE è disponibile a concedere in locazione il locale di cui al precedente punto delle premesse alle condizioni di seguito riportate.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente contratto si conviene e stipula quanto segue:

1. Il LOCATORE concede in locazione alla società, che accetta, l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Fano (PU), Corso Matteotti n° 95 descritta a catasto al foglio 141, particella 268, subalterno 12, costituito da 1 negozio ambiente unico, il tutto sito al piano terra in un

unico corpo, con destinazione commerciale, avente una superficie mq 18.
Certificazione Energetica: APE Classe D, EP gl, nren 226,57 kWh/m2.

Il CONDUTTORE utilizzerà l'immobile per l'esercizio della propria attività consistente in ".....".

2. Il contratto viene stipulato per un periodo di anni sei, con decorrenza dal giorno 01/01/2024 e termina il giorno 31/12/2029, esso si intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, se non interviene disdetta da comunicarsi con lettera raccomandata AR con almeno sei mesi di preavviso.

Le parti convengono che, ai sensi del settimo comma dell'art. 27 della Legge n. 392/1978, Il CONDUTTORE può recedere dal contratto in qualunque momento purché ne dia avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. Il canone della presente locazione viene concordemente determinato nell'importo annuo di euro (...../00) pari ad euro (...../00) mensili. La decorrenza dei canoni è concordata dal 01 gennaio 2024.

I canoni di locazione, negli importi sopra indicati, verranno aggiornati senza necessità di richiesta scritta, ogni anno a partire dal 1° gennaio 2025, con riferimento al 75% della variazione assoluta degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati appositamente pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale con base di computo il mese precedente quello di decorrenza del presente contratto e, comunque, nella massima misura consentita dalla legge al momento vigente.

4. Le modalità di pagamento del canone sono fissate in rate mensili uguali ed anticipate fino alla naturale scadenza del presente contratto, da pagarsi a mezzo bonifico bancario entro il giorno cinque di ogni mese sul conto corrente indicato dal LOCATORE.

5. Il CONDUTTORE non potrà sospendere e/o ritardare in alcun modo il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini essenziali stabiliti nel presente contratto; il pagamento non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni di qualunque natura o specie. Il mancato

pagamento, superata una tolleranza di 10 giorni, anche di una sola rata del canone e delle spese indipendentemente da qualunque causa, costituirà in mora il CONDUTTORE costituendo grave inadempimento e darà diritto al LOCATORE di risolvere il contratto oltre al maggior danno.

In ogni caso su tutte le somme dovute decorreranno, dalla scadenza sino al saldo, interessi di mora calcolati ad un tasso pari all'Euribor a 3 mesi in vigore alla data di scadenza del canone non corrisposto maggiorato di 3 punti.

6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 Legge 392/78 sono interamente a carico del CONDUTTORE tutti gli oneri di conduzione quali, a titolo meramente semplificativo, spese per fornitura di elettricità, acqua, gas, riscaldamento e condizionamento dell'aria, tasse di smaltimento rifiuti, spurgo pozzi neri e quanto altro inerente l'attività svolta nei locali oggetto di locazione.

Il CONDUTTORE corrisponderà dette spese direttamente ai fornitori dei relativi servizi: a tale scopo il CONDUTTORE è sin d'ora autorizzato - ed obbligato - a volturare a proprio nome tutti i contratti relativi alle utenze dell'immobile (o a stipularne di nuovi con fornitori scelti dal CONDUTTORE medesimo).

7. Il LOCATORE consegna l'immobile libero da cose e persone. Il CONDUTTORE prende atto del buono stato di conservazione dell'immobile locato ritenendolo idoneo all'uso previsto.

8. Il CONDUTTORE non potrà in nessuna ipotesi mutare la destinazione e l'uso dell'immobile, senza il consenso del LOCATORE. La violazione di questa clausola determinerà la facoltà per il LOCATORE di chiedere la risoluzione del presente contratto oltre al maggior danno.

9. E' consentito al LOCATORE di eseguire, previa comunicazione anche verbale, delle ispezioni nei locali per controllare l'esatto adempimento da parte del CONDUTTORE alle obbligazioni contrattuali. Inoltre, in caso di recesso del presente contratto, il CONDUTTORE dovrà consentire, con preavviso, la visita dell'unità immobiliare locata per almeno due ore consecutive al LOCATORE, o a Terzi dallo stesso designati.

10. Il CONDUTTORE si impegna al normale buon uso dell'immobile e degli

impianti locati secondo le norme di cui all'art. 1587 C.C. ed a riconsegnare gli stessi nel medesimo stato di conservazione, manutenzione ed efficienza in cui sono stati ricevuti, fatto salvo il normale deperimento per vetustà ed uso.

11. Il CONDUTTORE non potrà portare all'immobile locato modifiche, anche se migliorative, senza il preventivo consenso scritto del LOCATORE, fatta salva l'esecuzione di tutti i lavori iniziali utili e necessari ad adeguare l'immobile locato per l'esercizio della propria attività di ".....", purché preventivamente autorizzati dalle competenti autorità nel rispetto delle vigenti normative comprese quelle sulla tutela degli immobili di carattere storico artistico. Tutti i costi al riguardo sono a carico del CONDUTTORE. È fatta salva, in ogni caso la facoltà del LOCATORE al termine della locazione di richiedere la rimessa in pristino allo stato antecedente la modifica, salvo non preferisca ritenere le opere, che in tal caso verranno acquisite senza diritto a compenso alcuno, rimossa sin d'ora ogni eccezione.

12. Sono a carico del CONDUTTORE tutte le spese relative alle opere di manutenzione ordinaria dell'immobile e, relativamente ai soli impianti, anche quelle di manutenzione straordinaria.

Sono inoltre a carico del CONDUTTORE tutte le opere di adeguamento alle normative tempo per tempo vigenti.

13. Il CONDUTTORE s'impegna ad osservare nell'esercizio della propria attività ogni norma di legge e/o di regolamento relativa ad essa. Il CONDUTTORE ad ogni effetto di legge solleva il LOCATORE da qualsiasi responsabilità al riguardo. Questa clausola ha valore essenziale e la sua violazione determinerà la facoltà per il LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto.

14. Il CONDUTTORE non potrà sublocare o cedere in comodato, nemmeno in parte, l'immobile, né cedere ad altri il contratto dell'immobile locato senza l'assenso scritto del LOCATORE, pena di risoluzione del medesimo ai sensi dell'art. 1456 C.C., fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge n. 392/78.

15. In caso di cessione del presente contratto, operata dal CONDUTTORE ai sensi del richiamato art. 36, il CONDUTTORE stesso dovrà provvedere a

sua cura e spesa al rispetto degli adempimenti richiesti dall'art. 12 della L. n. 191/78, nonché al versamento, in favore dell'Agenzia delle Entrate, dell'imposta riferita alla cessione del contratto di locazione. Il CONDUTTORE pertanto, in caso di omissione, sarà tenuto a sollevare il LOCATORE da qualsiasi conseguenza dannosa derivante dal principio di solidarietà.

16. Il CONDUTTORE, osservate norme e regolamenti in materia, avrà facoltà di apporre sugli immobili locati insegne pubblicitarie previa autorizzazione delle competenti autorità, con il solo impegno di asportarle senza danno a fine locazione.

17. Il CONDUTTORE è costituito custode dell'immobile locato dalla data odierna ed esonera espressamente il LOCATORE da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da terzi o essere arrecati a terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il CONDUTTORE sarà responsabile verso il LOCATORE ed i terzi in genere, dei danni causati da negligenza, trascuratezza o cattivo uso dell'immobile locato. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a stipulare adeguata polizza assicurativa per i rischi di R. C. Terzi e Ricorso Vicini derivanti dalla attività svolta nell'immobile, sia per i rischi di incendio e scoppio derivanti dalle proprie merci, lavorazioni ed attrezzature sia per qualsiasi altro rischio dal quale possa derivare danno a terzi nascente dall'attività del CONDUTTORE. A tale riguardo il CONDUTTORE non potrà mai rivalersi, anche a mezzo della sua compagnia assicuratrice, nei confronti del LOCATORE. Di tale polizza assicurativa il CONDUTTORE farà avere copia al LOCATORE. Se durante la locazione la polizza di assicurazione dovesse essere disdetta, risolta, scadere per termine o perdere di efficacia per qualunque motivo, sarà onere del CONDUTTORE provvedere immediatamente al rinnovo di altra polizza e di consegnarla al LOCATORE.

18. Il LOCATORE concede in locazione il proprio stabile con destinazione urbanistica ad uso commerciale. Ogni altra autorizzazione necessaria per l'attività esperita dal CONDUTTORE dovrà essere richiesta ed ottenuta a sua cura e spese. Il LOCATORE autorizza fin d'ora il CONDUTTORE ad

eseguire, a sua cura e spese, le modifiche ed aggiunte richieste dalle autorità competenti.

19. I corrispettivi del presente contratto non sono soggetti all'IVA. Tutte le spese del presente contratto sono a carico per una metà del CONDUTTORE e per l'altra del LOCATORE ad eccezione delle spese per i bolli sia sul contratto che sulle eventuali ricevute che rimarranno interamente a carico del CONDUTTORE. La registrazione del contratto ed i rinnovi annuali successivi saranno fatti a cura del LOCATORE.

20. A garanzia dell'esatto adempimento e di tutti gli impegni assunti con la stipula del presente contratto, nessuno escluso, il CONDUTTORE si impegna a consegnare al LOCATORE entro il 31/01/2024 una fideiussione bancaria rilasciata da, escutibile a prima richiesta, dell'importo pari ad una annualità del canone di €, con una validità non inferiore alla durata del contratto maggiorata di sei mesi. Tale fideiussione dovrà essere irrevocabile e restare in vigore per tutta la durata del presente contratto e sue eventuali proroghe. Dovrà essere a prima richiesta e contenere la rinuncia dell'Istituto al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dell'accertamento giudiziale del credito. In caso di rinnovazione tacita del presente contratto, il CONDUTTORE dovrà provvedere, almeno sei mesi prima della scadenza, a rilasciare al LOCATORE il rinnovo della fidejussione di durata e caratteristiche identiche a quelle da rinnovare, adeguando l'importo da garantire al nuovo canone nel frattempo maturato. Identica procedura andrà seguita in caso di ulteriore rinnovazione tacita del contratto. In caso di escussione anche parziale della garanzia il CONDUTTORE sarà obbligato a ripristinarla entro e non oltre giorni quindici dalla richiesta del LOCATORE. L'escussione totale o parziale non pregiudicherà il diritto del LOCATORE di risolvere il contratto per l'inadempimento che ha dato luogo alla medesima. L'inadempienza alla presente clausola, così come la mancata consegna della fidejussione entro il termine del 31/01/2019, comporterà la risoluzione ipso jure del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 C.C., in danno e a spese del CONDUTTORE, con riconsegna immediata dell'immobile al LOCATORE.

21. Il CONDUTTORE dà atto di aver ricevuto dal LOCATORE l'attestato di prestazione energetica, redatto in data 01/08/2023 dall'ing. Nicola Perettini di Fano (PU), ove si evidenzia che il fabbricato è di classe energetica D, EP gl, nren 226,57 kWh/m2.

22. Le Parti reciprocamente si danno e prendono atto che i rispettivi domicili restano ad ogni effetto fissati ed eletti per il LOCATORE in Fano (PU) Via Montevecchio n. 114 e per il CONDUTTORE in Fano (PU), Corso Matteotti n° 95. Le Parti dichiarano altresì che per ogni e qualsiasi controversia inerente il presente contratto, sarà esclusivamente competente il Foro di Pesaro.

23. Il presente contratto, unitamente alla premessa è da considerarsi un tutto uno inscindibile cosicché la violazione anche di una sola delle sue clausole ne comporta l'automatica risoluzione di diritto, ancorché non così specificatamente indicato nella clausola violata.

24. Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati per adempiere a quanto per legge dovuto in merito al contratto stesso in ottemperanza alla legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni.

25. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le Parti se non derogate e/o modificate da leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile, nonché agli usi e consuetudini provinciali.

Fano,

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

A norma degli articoli 1341 e 1342 C.C. le Parti, di comune accordo e previa lettura delle norme contenute nel presente contratto negli articoli da 1 a 24, lo sottoscrivono ed accettano espressamente sia negli articoli singoli che nel loro complessivo e dichiarano reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

