

AGUGLIANO SERVIZI IN LIQUIDAZIONE
Via G. LEOPARDI 6
60020 AGUGLIANO

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA
SOCIETA' AGUGLIANO SERVIZI S.R.L. DI QUOTA PARTE DELL'IMMOBILE
SITO IN VIA M.L.KING

L'anno duemila dici_____, il _____ giorno _____del mese di _____(_____), nella sede della società dell'Agugliano Servizi S.r.l., sita in Via G. Leopardi n. 5 60020 Agugliano,

----- T R A -----

_____, nato a _____ () il __/__/__, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Società dell'Agugliano Servizi S.r.l., sita in Via G. Leopardi n. 5 60020 Agugliano, che rappresenta nella sua qualità di _____;

- il Sig. _____ nato a _____ () il _____, domiciliato per la carica presso la sede della ditta, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di titolare della Ditta _____ con sede in via _____

_____ () codice fiscale _____

iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, e Agricoltura di _____ n.

_____, data _____;

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART: 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La Società nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Ditta _____, che accetta, il locale sito in via M.L.King, di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato ad attività socio-sanitarie;

Il locale oggetto del presente contratto viene locato ad esclusivo uso di attività socio sanitarie

Il locatore garantisce che il locale è idoneo all'uso a cui il conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi ed alle autorizzazioni necessarie.

Il locatore garantisce che il locale ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle leggi n. 46/90 e 10/91, al D.lgs. 626/94 e al D.lgs. 81/2008 e s.m.i..

Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

Il locatore s'impegna a garantire costantemente l'accesso al predetto locale mediante attraversamento del cortile antistante, di proprietà e possesso pieno ed esclusivo del Locatore nonché dell'atrio del medesimo locale

ART: 2 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di **6 (sei) anni** decorrenti dalla sottoscrizione del contratto

(allegato 4) fatta salva la possibilità di disdetta da parte del conduttore da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata.

Per il primo anno la decorrenza sarà dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il contratto potrà essere prorogato di ulteriori **6 (sei) anni**, alle medesime condizioni, su espressa volontà delle parti.

ART: 3 CANONE DI LOCAZIONE E RIMBORSO UTENZE

Il canone mensile viene pattuito nella misura di € __ annuali, al netto dell'IVA al 22%

e sarà liquidato alla Società AGUGLIANO SERVIZI mediante bonifico da versarsi entro il giorno 6 di ogni mese al seguente IBAN IT47U0808637530000000080942. In caso di ritardo nei pagamenti la Società avrà diritto agli interessi di mora misurati al tasso legale.

Il mancato pagamento anche parziale di 2 (due) canoni consecutivi e/o degli oneri accessori entro il giorno di scadenza è causa di risoluzione *ipso iure* del contratto per fatto e colpa del conduttore con conseguente ulteriore obbligo di risarcimento dei danni a carico del conduttore oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art 1456 C.c.

Il conduttore non potrà esercitare alcuna azione e/o far valere alcuna eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute

Il canone comprende quanto alle utenze la spesa relativa all'acqua .

Il canone non comprende le spese relative al riscaldamento, raffreddamento e all'elettricità che saranno a carico del conduttore sulla base dei consumi effettivi.

ART: 4 AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, così come modificato dall'art.1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone annuo sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

ART: 5 SUBLOCAZIONE

Il conduttore non potrà mutare la destinazione dell'immobile locato, ma è concessa la possibilità di sublocarlo o comunque cederlo in parte anche a titolo gratuito previo permesso scritto del locatore .

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione, od al subaffitto che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

Il conduttore dichiara che l'attività svolta nell'unità immobiliare locata comporterà contatti diretti con il pubblico

ART. 6 – CONSEGNA DEL LOCALE

Il locale si consegna in normale e buono stato di manutenzione, salvo prova contraria da fornirsi entro 8 giorni dall'inizio della locazione. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato del locale e degli impianti. Il conduttore è comunque esentato dalla rimessione in pristino dei locali. L'immissione nel possesso del sopracitato immobile verrà effettuata il giorno _____ con la consegna di n. ____ chiavi della porta d'ingresso; di tale circostanza viene redatto apposito verbale di consegna, con descrizione della condizione dell'immobile e di tutti i beni annessi, compresi gli impianti, al momento della consegna.

La consegna delle chiavi al conduttore rende quest'ultimo custode del bene locato.

Il locatore, che dichiara l'immobile in regola con le vigenti norme, risponde per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative dipendenti dalla cosa locata.

Il locatore sin d'ora consente che il conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti.

Eventuali modifiche, anche sotto forma di migliorie e/o addizioni che non possano essere rimosse al momento della restituzione dell'immobile al locatore, verranno trattenute dal locatore senza che il conduttore nulla possa pretendere e/o eccepire, con facoltà del locatore di chiedere, in alternativa, il ripristino dei locali

ART. 7 – VISITA AI LOCALI

Il conduttore concede al locatore il diritto di ispezionare i locali, anche tramite terzi incaricati : a tal fine il locatore dovrà preavvertire il conduttore almeno 5 giorni prima

ART. 8 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni

ART. 9 – MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 10 – MANUTENZIONI E RIPARAZIONI

Sono a carico del conduttore ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del codice civile l'ordinaria manutenzione e tutte le relative necessarie riparazioni, tali da intendersi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelle da eseguirsi a serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri de soffitti e degli infissi, alle marmitte e piastrelle di pavimentazione e rivestimento, essendo comunque obbligo del conduttore in generale eseguire quant'altro occorresse per mantenere il locale in perfetta manutenzione e fruibilità, salvo il normale deterioramento d'uso.

E' in facoltà del locatore sostituirsi al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione ; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.

In ogni caso, il locatore dovrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, applicandosi il disposto dell'art. 1584 del Cod. civ.

Restano invece in capo al locatore tutte le spese relative alle manutenzioni straordinarie

ART. 11 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Ai fini della stipula del presente contratto il conduttore ha trasmesso le seguenti polizze

n° ____ del _____ della _____

ART. 12 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Le spese di registrazione, nonché quelle di bollo, saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno

Art. 13 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

La ditta dà atto di aver preso visione dell'informativa di cui all'art. 13 del D.Lg. 30 giugno 2006, n. 196 “ *Codice in materia di protezione dei dati personali*”. Il locatario informa il conduttore che il trattamento dei dati personali avverrà con strumenti cartacei e informatici e sarà improntato a liceità e correttezza e nella piena tutela dei suoi diritti ed in particolare della Sua riservatezza.

Diritti dell'interessato: sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Il titolare del trattamento è la Società Agugliano Servizi S.r.l..

Il responsabile del trattamento è il Liquidatore Dott. LASSANDARI CRISTIANO

ART. 14 CONTROVERSIE

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo che mediante atto scritto, esclusa per patto espresso qualsiasi altra forma.

Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle norme di legge

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed all'Accordo territoriale

Qualsiasi controversia tra le parti è demandata alla competenza del Giudice Ordinario. A tal fine sarà competente, in via esclusiva il Foro di Ancona.

Letto, approvato e sottoscritto.

Società

Il conduttore

Il Liquidatore Dott. Cristiano
Lassandari

Sig.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Cod. Civ., le parti, dopo averle discusse, redatte di comune accordo e rilette, dichiarano di aver letto, compreso e di avere chiara consapevolezza delle seguenti clausole e quindi di approvarle specificatamente, espressamente e senza eccezioni : 2) Durata ; 3) Canone di locazione e rimborso utenze; 4) Aggiornamento canone; 5) Sublocazione; 6) Consegna dei locali; 9) Manleva ; 10) Manutenzione-Riparazioni ;14) Controversie