

*COPIA per Saccato*



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE**

**DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Con la presente scrittura

**TRA:**

la Sig.ra SANTI LIDIA, nata a Mantova il 15-06-1929, ivi residente in Via Solferino, 29 – CF/ SNTLDI29H55E897H, di seguito denominata parte locatrice

**E:**

la società SAN GIORGIO SERVIZI, società unominale a responsabilità limitata con sede legale in San Giorgio di Mantova Piazza Repubblica, 8 – CF/PI/RI n. 02133780201 iscritta al REA della CCIAA di Mantova al n. 226967, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Vicovaro Damiano, nato a Castelbelforte (MN) il 06/04/1952 – CF/ VCVDMN52D06C059S, domiciliato per la carica presso la sede della società, di seguito denominata parte conduttrice

*Lidia 3132*  
*534,00*  
*Antonio*  
*Antonio*  
*Antonio*

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile ad uso negozio e magazzino merci di sua proprietà, sito in San Giorgio Di Mantova (MN) Strada Legnaghese, 20, censito al NCEU al Fg. 20 Mapp. 45 sub 1, Cat. C1/3, rendita catastale €. 2031,22 e mapp. 45, sub 301, Cat A10/2, RC € 801,80, come da planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti e allegata sub A).

Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

2. La locazione avrà durata 9 (nove) anni, rinnovabile per pari durata a partire dal 01 Maggio 2006 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte

12/6

*\* RECUPERO € 267 alla locazione per ripulimento cantina*

locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di €. 26.206,35/anno (ventiseimiladuecentosei virgola trentacinque). A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verterà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT - famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente, determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione. Nella determinazione del canone di locazione si è già tenuto conto del pagamento annuale del canone ANAS.

4. Il canone deve essere pagato in n. 12 rate mensili anticipate di pari importo entro il 5 (cinque) di ciascun mese tramite mandato da riscuotersi direttamente al domicilio della parte locatrice o mediante bonifico su C/C indicato dalla medesima parte locatrice.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

5. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6. La parte locatrice autorizza fin d'ora la parte conduttrice ad apportare a proprie spese qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali necessari per accogliere l'esercizio della gestione di una farmacia; presta inoltre sin d'ora ogni più ampia disponibilità per le connesse necessità relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, le cui spese rimarranno ad integrale carico della parte conduttrice.

Santi Bidia

Albis

Tutte le migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apporta all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

7. Dopo 5 (cinque) anni dall'inizio della locazione, la parte locatrice si riserva la possibilità di chiedere alla parte conduttrice se intende acquistare i locali affittati. La parte conduttrice, da parte sua, si riserva la facoltà di accettare o meno la proposta.

8. È fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

10. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri eventuali

Santi Sidia

Almo

comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a 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.

11. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

12. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice un **deposito cauzionale** pari a n. 3 mensilità del canone, rappresentato da una polizza fidejussoria assicurativa a prima richiesta pari a € 6.552, (seimilacinquecentocinquantadue) che la parte conduttrice si impegna a conferire alla parte locatrice entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. Nel caso di mancata consegna della fideiussione, il presente contratto si considera decaduto, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno a favore della parte locatrice. L'originale della polizza fideiussoria sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Isidra

Santi

M...

13. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

14. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 8, 10, 12 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

15. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quie-

tanze, l'imposta di registro - se di obbligo - nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

16. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione - Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

17. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

San Giorgio di Mantova Aprile 2006

La parte locatrice

La parte conduttrice

Lidia SANTI

San Giorgio Servizi S.r.L.

*Lidia Santi*

Dott. Damiano VICOVARO

*Damiano Vico*

e parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle ausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice

La parte conduttrice

Lidia SANTI

San Giorgio Servizi S.r.L.

