



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con il presente atto, valido a tutti gli effetti di legge, tra il Sig. **MIGLIORATI GIUSEPPE** nato a **UMBERTIDE (PG)** il **09/04/1955** c.f. **MGLGPP55D09D786L** ed ivi residente in via Petricci, 8 Montecastelli di seguito denominato "**LOCATORE**" - e **ECOCASSIA SRL (P.iva 11594971001)** con sede in Montecastelli, in via Maria Maddalena Zona Ind.le rappresentata dalla Sig.ra **MELI LEDA** nata a Oristano il 25/01/1954 e residente a Riano (RM) in via Dei Costaroni n. 79 C.F. **MLELDE54A65G113H** - di seguito denominato "**CONDUTTORE**" -

----- si conviene e stipula quanto segue -----

1-il Sig. **MIGLIORATI GIUSEPPE** concede in locazione a **ECOCASSIA SRL** rappresentata dalla sig.ra **MELI LEDA**, che accetta, l'immobile sito in Montecastelli, Via Alessandro Volta, 2 identificato al catasto urbano al foglio 11, part. 290, sub.2 cat. D/7 rendita catastale € 1.994,00 capannone industriale composto da laboratorio, sala mostra, ufficio, wc, oltre a piazzale antistante il fabbricato il tutto meglio individuato con bordatura in giallo, nella planimetria allegata al presente atto. Il locatore concede anche l'utilizzo di un passaggio fra i due capannoni di sua proprietà (meglio individuato con bordatura in arancio nella planimetria allegata), riservandosi il diritto di passaggio per accedere al terreno adiacente di sua proprietà.

2-L'immobile concesso in locazione ad uso attività artigianale e magazzino, con possibilità di sublocazione, anche parziale, su consenso scritto del locatore.

3-La locazione è stipulata per la durata di sei anni, a partire dal 01/11/2014. e avrà la sua prima scadenza il 31/10/2020.

Il contratto si intenderà rinnovato per altri sei anni fino al 31/10/2026 qualora nessuna delle parti comunichi all'altra disdetta motivata con preavviso di almeno tre mesi.

Il conduttore, ai sensi della legge n.392/78 potrà recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, col preavviso di almeno tre mesi da comunicare al Locatore con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

4-Il canone annuo di locazione viene di comune accordo determinato in **Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00)**, che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate anticipate mensili di **Euro 1.300,00 (milletrecento/00)** entro il cinque del mese, con bonifico bancario presso Casse dell'Umbria Iban IT15K0631521607100000000722. Il suddetto canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dei prezzi verificatosi nell'anno precedente.

5-Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa, anche di una sola rata, costituisce in mora il conduttore, cui segue il diritto di risoluzione del contratto in danno del conduttore medesimo.

6- Il deposito cauzionale viene versato al locatore che ne rilascia quietanza con la firma del presente contratto nella misura di **Euro 2.600,00 (duemilaseicento/00)**. La predetta somma, infruttifera, sarà restituita al termine della locazione dopo la regolare riconsegna dei locali e previa verifica dello stato dell'immobile e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattualmente previste.

7- Oltre al canone sono a carico del conduttore le spese necessarie per l'attivazione e per i consumi di acqua, gas metano, energia elettrica, utenze



telefoniche e quant'altro necessario, con l'espresso impegno di provvedere ad intestare a proprio nome tutte le utenze. Le spese relative alla pulizia delle fosse biologiche a servizio dei propri locali fanno esclusivo carico al conduttore

8-Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.

9-Il conduttore si impegna ad eseguire le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 C.C. fra le quali si comprendono quelle inerenti agli impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari, serrature, chiavi, cardini degli infissi, tinteggiatura dei muri e dei soffitti marmette e piastrelle di rivestimento limitatamente alle opere di ordinaria manutenzione, rimanendo a carico della locatrice tutte le spese di straordinaria manutenzione. Il conduttore è altresì tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti i danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata o delle apparecchiature ivi esistenti. Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 c.c., il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento danni o refusione di spese qualora, per riparazioni necessarie, modifiche o miglioramenti all'interno dell'unità immobiliare locata o dello stabile, dovesse risultare limitato l'uso o il godimento della cosa, fermo restando il diritto ad ottenere la risoluzione del contratto ove l'esecuzione delle riparazioni renda l'immobile inidoneo all'uso.

10- Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche ed è in possesso del certificato di agibilità.

11-Il conduttore dichiara di aver visitato il locale locatogli, di averlo trovato in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto esonerando il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca delle concessioni e/o



autorizzazioni, e/o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando in tali ipotesi il diritto alla risoluzione del contratto senza alcun risarcimento danni. L'immobile viene dotato di predisposizione per l'allaccio di un contatore fino a 6 KW e che eventuali richieste di erogazione di energia superiore sono a carico del conduttore. Resto inteso che qualsivoglia modifica agli impianti o all'immobile locato relativa al rispetto delle normative di cui sopra si rendesse necessaria, anche in seguito all'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge, sarà effettuata a cura e spese della parte conduttrice, senza alcun onere per il locatore.

12- Al fine di accertarne lo stato ed il buon uso il locatore ha diritto di visitare la cosa locata di cui il conduttore è costituito custode con il preavviso di giorni tre.

14- Il conduttore non può, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o modifiche. Il locatore autorizza il conduttore ad eseguire sull'immobile, le modifiche necessarie per renderlo idoneo all'esercizio della sua attività, in particolare s'intendono autorizzati l'esecuzioni dei lavori di realizzazione pensilina in ferro della grandezza 5x4. Tutti i lavori, opere, aggiunte, innovazioni eseguite durante la locazione, che non possono essere rimosse senza pregiudizio del locatore andranno a beneficio dello stesso senza alcun compenso e/o indennizzo a favore del conduttore, salva la facoltà del locatore di chiedere la remissione in pristino dei locali a cura e spese del conduttore.

15- Il conduttore da atto di avere ricevuto le informative e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene locato (A.P.E) e che lo stesso è in classe energetica "F".



16-La registrazione del presente contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi al primo avverranno a cura del locatore con l'obbligo del conduttore di rimborsargli il 50% dell'importo.

17-Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinnovo alle norme di legge e alle consuetudini locali.

18-Gli allegati sottoscritti dalle parti costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

UMBERTIDE, lì 12/11/2014

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C. dichiaro di aver letto e di approvare specificatamente gli art.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Agenzia
Entrate
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Città di Castello
Atto reg.to il 18/11/2014
al N. 1003 Serie 3.I
Previo versamento € 312,00
P. IL DIRETTORE
TAROLLI DR. ANDREA

IL FUNZIONARIO
(Bianconi Dott.ssa Beatrice)