



**CONTRATTO DI LOCAZIONE
PER USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

L'anno 2017, il giorno uno del mese di settembre, in Palermo, con la presente scrittura privata, tra i Signori:

a) [redacted] di seguito denominato "parte locatrice", da una parte e

b) [redacted] di seguito denominato "parte conduttrice", dall'altra, si conviene e stipula quanto segue:

1) Parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, la quale al medesimo titolo accetta, l'immobile sito in Palermo, Piazza P.pe di Camporeale n. 13/14/15, piano terra; e comunque censito al NCEU:

- foglio 51
- particella 259
- sub 16 — cat. C/1

In relazione alla attestazione di prestazione energetica, il conduttore dichiara di essere stato edotto dal locatore che l'edificio è di classe energetica G, e che i costi per la sua gestione energetica sono molto alti come da certificazione prodotta

L'immobile viene concesso esclusivamente per uso commerciale della parte conduttrice, comportante contatti con il pubblico, e precisamente esercizio di ristorazione, produzione e somministrazione alimenti e bevande.

L'agibilità del locale per tale uso viene espressamente garantita dal locatore, che ha preventivamente consegnato a parte conduttrice certificato di agibilità del 21-04.2010.

Sono vietati, per espressa volontà delle parti, ogni altro uso o destinazione dell'immobile. Ogni mutamento di destinazione, anche parziale, darà luogo ipso iure alla risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c..

2) La locazione, per la quale viene stabilito espresso divieto di cessione o sublocazione, totale o parziale, onerosa o gratuita, avrà la durata di anni sei, con inizio dal 1 giugno 2015 e con scadenza al 31 maggio 2021 e si intenderà rinnovata per altri sei anni nell'ipotesi in cui parte locatrice, almeno dodici mesi prima della scadenza, non comunicherà disdetta con le modalità previste dall'art. 28 della L. n. 392 del 1978, salve le ipotesi di cui all'art. 29 della medesima legge.

31 AGOSTO 2023

1 SETTEMBRE 2017

[Large redacted signature area]

3) Il canone di locazione è convenuto ed accettato tra le parti in €9.600,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di €800,00 (ottocento)

si conviene espressamente che per il primo anno e cioè dal 1.9.2017 sino al 31.8.2018 il canone verrà corrisposto in misura ridotta in rate di €800,00 mensili in relazione alla volontà di favorire l'inizio dell'attività.

A decorrere dal secondo anno di locazione il canone di locazione, come sopra determinato, sarà pagato nell'intera misura pattuita e cioè con versamenti di rate mensili di €1000,00 il predetto canone sarà aggiornato all'inizio del terzo anno, in misura pari al settantacinque per cento, della variazione assoluta in aumento accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, senza necessità di richiesta della parte locatrice, rinunziandovi, sin d'ora, espressamente parte conduttrice ed intendendosi tale richiesta avanzata per ogni anno di locazione.

Il canone dovrà essere pagato anticipatamente entro i primi cinque giorni del mese locativo, a mezzo assegno circolare non trasferibile, esclusivamente presso il domicilio della parte locatrice, o nei modi che saranno dalla stessa determinati e comunicati a mezzo lettera raccomandata.

Non è ammesso diverso mezzo di pagamento, salvo consenso dato espressamente dalla parte locatrice.

4) Parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e condominiali, a semplice esibizione delle relative bollette di pagamento, oltre i termini stabiliti dalle disposizioni di legge e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) Restano a carico della parte conduttrice, per tutta la durata della locazione, tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., così come ogni altra riparazione ordinaria inerente agli impianti ed ai servizi, e solo a titolo esemplificativo alla caldaia dell'acqua sanitaria, alle piastrelle, agli infissi interni ed esterni, all'impianto elettrico; nonché la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le spese del consumo dei servizi telefonici, acqua, luce, gas, riscaldamento, e quant'altro per legge secondo gli usi e le consuetudini locali, fermo restando che le riparazioni di carattere straordinario rimangono a carico del locatore. L'immobile è munito d'impianti a norma e qualunque eventuale modifica sarà se, autorizzata per scritto, effettuata, sempre a norma, a cura e spese della parte conduttrice senza che però possa richiedere rimborsi spese o solo indennità per eventuali miglioramenti.

6) Parte conduttrice dichiara di avere esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi lo occuperà, e si obbliga di riconsegnarli: alla scadenza del contratto, nello stesso stato.

7) Parte conduttrice si impegna ad usare l'immobile secondo l'ordinaria diligenza, a non recare danni o molestie alcuna ad altri ed esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile, dal fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, o di terzi in genere. Parte conduttrice esonera altresì parte locatrice da responsabilità per eventuale diniego di autorizzazioni da parte della Pubblica amministrazioni.

Parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per le cause indipendente dalla sua volontà, ed in caso di danni derivanti dalle parti comuni dell'edificio. Parte conduttrice è direttamente responsabile verso parte locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spargimenti di acqua o fughe di gas, incendio, ecc., o da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata, causati per colpa sua o dei suoi dipendenti o familiari, ed esonera espressamente parte locatrice nei confronti dei terzi. Parte conduttrice è direttamente responsabile, nei confronti della parte locatrice, in caso di immissione di terzi nel possesso dell'immobile locato.

Parte conduttrice si obbliga a stipulare idonea polizza di assicurazione per incendio e danni anche all'interno dell'immobile a seguito di scoppio, ricorso vicini, responsabilità civile contro terzi, nonché per danni all'immobile locato da atti vandalici e terroristici compresi fatti dolosi con un massimale di almeno € 1.000.000,00= La mancata sottoscrizione della chiesta polizza o il semplice mancato pagamento del premio relativo sino alla contrattuale scadenza, sarà motivo sufficiente perché la parte locatrice possa richiedere che il presente contratto si risolva immediatamente di diritto e senza obbligo di statuizione giudiziale.

8) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione ed autorizzazione scritta della parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né: in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa. Qualora ne' caso di variazione all'interno dell'immobile autorizzata dalla locatrice, venisse a mutare il rendimento energetico dello stesso, in tale caso sarà redatta relativa attestazione energetica a cura e spese della parte conduttrice che ne fornirà l'originale alla parte locatrice.



9) Le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, e comprese eventuali penalità, sono a carico di entrambe le parti, nella misura di un mezzo cadauno, mentre restano a totale carico della parte conduttrice i bolli per il contratto e per le quietanze. Parte conduttrice autorizza parte locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con rapporto di locazione (L. 31.12.1996 n. 675). Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di legge in materia ed agli sui locali.

10) Per ogni controversia nascente dal presente contratto, parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato, anche se non più detenuto, ed in via sussidiaria, presso la Casa Comunale del Comune di Palermo.

Letto, confermato e sottoscritto in tre originali, di cui uno per l'Ufficio de) Registro.

Parte Locatrice

Parte Conduttrice

Il locatore

Le parti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c., dichiarano di aver posto particolare attenzione e di approvare specificamente le clausole di cui ai punti 1 (clausola risolutiva espressa per l'ipotesi di modifica di destinazione anche parziale, 2 (rinnovazione tacita), 3) aggiornamento Istat senza preventiva comunicazione 4 (limiti alla proponibilità di eccezioni: solve et repete), 5 (manutenzione dell'immobile), 7 (limitazione di responsabilità del locatore, obbligo stipula polizza assicurativa pena risoluzione contrattuale; 8) in caso di lavori autorizzati nell' immobile dalla parte locatrice, le eventuali migliori ed addizioni resteranno alla cessazione della locazione acquisite all' immobile senza che parte conduttrice possa pretendere indennità, compensi, rimborsi e/o risarcimenti cui rinunzia. Nel caso di variazioni interne che potessero modificare il rendimento energetico parte conduttrice sarà obbligata a far redarre nuova attestazione energetica a sua cura e spese. 9)bolli contratto a carico conduttore, 10 (elezione di domicilio).

Parte Locatrice

Parte Conduttrice

Il locatore

AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI PALERMO
UFFICIO REGIONALE DI PALERMO 3
REGISTRATO IL 4-9-2017 N. 6844 SERIE 3T
PAGATE € 192,00 Centomila e due euro
DI CUI € ✓ PER TRASCRIZIONE ✓
04 SET. 2017 P. IL DIRETTORE PROVINCIALE

L'ADDEBITO
Antonio Di Cola (*)
(*) Firma su delega del Dirigente Provinciale
Laura C...

