

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il Locatore

concede in locazione a

- Società **VALLE CAMONICA SERVIZI VENDITE S.P.A.** con sede in Darfo Boario Terme (Bs) Via Rigamonti nr. 65, codice fiscale e partita IVA 02 349 420 980, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor **GAGLIARDI LUCIO** nato a Brescia il 13/12/1959, residente a Angolo Terme (Bs) Via Contini nr. 10, codice fiscale GGL LCU 59T13 B157Y

di seguito denominata **Conduttore**,

l'unità immobiliare sita nel Comune di **BRENO BS** Via **G. MAZZINI**, composta da negozio al piano terra, un bagno, un locale caldaia, e due cantine al piano seminterrato, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune foglio 71, particella 4838, subalterno 5, categoria C/1, classe 9, mq. 106, sup. catastale mq. 188, R.C.E. 1.554,74, oltre a posto auto esterno.

### AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

1. La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal **14 Febbraio 2017** e termine al **13 Febbraio 2023**; il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione; al conduttore viene comunque riconosciuta la facoltà di recedere anticipatamente dandone preavviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data dell'effettivo rilascio dell'immobile.

2. Il prezzo della locazione viene fin da ora stabilito e concordato tra le parti in Euro **9.600,00 (novemilaseicento/00)** annui, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) cadauna, scadenti rispettivamente il giorno 14 dei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre di ogni anno, tramite bonifico bancario tratto

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione e degli

manutenzione alla caldaia a metano, ed alla relativa compilazione del Libretto (fornito dal Locatore) da parte di un Tecnico abilitato. Il locatore consegna al conduttore, che con la firma del presente contratto ne accusa ricevuta, Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1702800000816 del 01/02/2016.

11- Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione.

12- Sono a carico del locatore e del conduttore in egual misura l'imposta di bollo per il contratto e l'imposta di registro per il presente contratto e le proroghe future.

13- Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni, il conduttore ed il locatore acconsentono al trattamento dei dati nell'ambito delle incombenze originarie dal presente contratto di locazione e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

14- Sono a carico del conduttore le spese di energia elettrica, riscaldamento, spese condominiali se esistenti, imposte, TARI, TASI, tasse e tributi comunali (escluso l'IMU).

15- Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle Leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Per quanto non disciplinato dal presente contratto valgono le disposizioni di cui alla legge 392 del 27/07/1978 e successive modifiche e/o integrazioni nonché le disposizioni del codice civile.

16- Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione, sarà competente il foro di Brescia.

Fatto, letto, approvato e sottoscritto in Breno, il 04 gennaio 2017

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente degli art. 1341 e 1342 del C. C., le parti specificamente approvano i patti di cui i punti 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15. e 16.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da oggi del medesimo custode. Il conduttore si obbliga a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d'uso. Il conduttore si impegna a rispettare e far rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

7- Il conduttore si obbliga a sottoscrivere con primaria compagnia di assicurazione, una idonea polizza (avente durata pari a quella del presente contratto e comunque fino alla effettiva occupazione dell'unità immobiliare), in relazione a tutti i rischi assicurabili per la responsabilità civile e per qualunque danno che possa derivare da materiale o merce di qualsiasi genere depositati nell'unità locata, per incendio, furto, esplosioni, acqua, gelo, ecc., il tutto con espressa clausola di rinuncia per ogni e qualsiasi rivalsa nei confronti del locatore, per un massimale assicurato pari ad Euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

8- Al conduttore viene riconosciuta dal locatore la facoltà di effettuare, a cura e spese del conduttore, le modifiche e/o migliorie ai locali oggetto del presente contratto, che ritenesse necessarie per lo svolgimento della propria attività, previo consenso scritto dello stesso locatore. Eventuali migliorie e/o riparazioni effettuate resteranno comunque acquisite dal locatore senza obbligo di compenso, salvo il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali, al termine della locazione, nello stato in cui questi li ha ricevuti. Il locatore, per quanto di sua competenza, autorizza il conduttore ad esporre insegne, targhe e scritte pubblicitarie all'esterno e all'ingresso dell'immobile, sui vetri interni ed esterni dell'unità: il conduttore si adopererà presso gli enti competenti per ottenere gli eventuali necessari permessi.

9- Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi; il conduttore è direttamente responsabile sia verso il locatore che verso terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, ostruzione di apparecchi sanitari e colonne, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. Sono a carico del conduttore tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, mentre sono a carico del locatore tutte le manutenzioni straordinarie dipendenti da vetustà; il conduttore si sostituirà al locatore qualora questi non provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dalla riparazione.

10- Il conduttore si obbliga, a sua cura e spese, ad effettuare annualmente l'ordinaria

oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri e accessori 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 del canone (nonché di quant'altro dovuto), costituisce in mora il conduttore e produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto.

3. Le parti convengono che dalla data del 14 Febbraio 2018 il canone di locazione sarà annualmente aggiornato in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo della vita per famiglie di operai ed impiegati, in ragione del 75%, senza necessità di preavviso da parte del locatore. L'aggiornamento avverrà esclusivamente in caso di variazione positiva.

Viene fin da ora stabilito e concordato tra le parti che a partire dalla data del 14 Febbraio 2023 il canone di locazione annuo sarà aumentato di Euro 1.200,00 (milleduecento/00), senza necessità di comunicazione alcuna da parte del locatore, oltre agli eventuali aumenti ISTAT già applicati.

4. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto e a titolo di cauzione il conduttore versa al locatore, tramite bonifico bancario, ai sensi degli articoli 11 e 41 della legge 27/07/1978 nr. 392, la somma di Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) pari a tre mensilità del canone di locazione; detta cauzione non potrà mai essere compensata con altre somme dovute al locatore a qualsiasi titolo e sarà restituita al termine della locazione, al momento della riconsegna dell'unità immobiliare, una volta rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazioni a carico del conduttore e sempre che lo stesso conduttore abbia adempiuto a tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto di locazione.

5. I locali si concedono per il solo uso commerciale. Il conduttore potrà sublocare tutti o parte dei locali o cedere il contratto di locazione anche senza il permesso scritto del locatore, solamente nel caso venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata. Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comporta contatti diretti con il pubblico; il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile, nel periodo precedente alla locazione in corso, non era adibito ad uso di abitazione.

La cessazione dell'attività imprenditoriale comporterà la risoluzione del contratto.

6. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato adatto all'uso convenuto, così come visto e piaciuto e di prenderlo in consegna, dalla data odierma ad ogni

CAUZIONE