

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITATIVO

Ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n.392

Con la presente scrittura, a valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in triplice copia, tra

Il si

e residente a

di seguito denominato Locatore e

codice fiscale e partita

qui rappresentata dal

a Bergamo il

e residente a

, nella sua qualità di legale rappresentante ed amministratore, di seguito denominato

Conduttore

## Premesso

1. che il locatore è proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto, sito a Terno d'Isola (BG), via Milano n. 55 posta al piano terreno e al piano interrato per complessivi mq 540. L'immobile è censito al N.C.E.U. di Bergamo con i seguenti dati catastali: foglio 5, mappale 788, subalterno 105.
2. che il conduttore è interessato ad assumere in locazione l'immobile sopra descritto al fine di esercitarvi la propria attività di vendita arredamento
3. che, anche ai sensi dell'art. 1578 Codice Civile, il locatore dichiara che l'immobile oggetto della locazione, al momento della consegna, è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali e che sussistono tutte le condizioni prescritte dalla normativa ai fini della agibilità, occupabilità ed abitabilità.

## CONVENGONO

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, a valere anche quale patto.
- 2) Il contratto è stipulato per la durata di anni sei dal 1/03/2017- 28/02/23e si intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui l'una o l'altra parte non comunichi disdetta del contratto motivata, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno dodici mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale, il locatore può esercitare la facoltà di diniego al rinnovo secondo le motivazioni di cui all'art. 29 Legge 392/78.
- 3) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 22.000,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario, in n°4 rate trimestrali anticipate di € 5.500,00 ciascuna al 28/02 - 31/05 - 31/08 e 30/11 di ogni anno.
- 4) Il canone sarà aggiornato ogni anno, senza bisogno di richiesta da parte del locatore, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, intervenute rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.
- 5) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori di cui al successivo paragrafo 7, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; il mancato pagamento di un canone trimestrale costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ex art. 1456 Codice Civile ed obbliga il conduttore alla corresponsione degli interessi di mora nella misura del tasso ufficiale di sconto maggiorato di cinque punti.

- 6) I locali si concedono per uso commerciale ed il conduttore non potrà destinare l'immobile oggetto di locazione ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse, se non dietro esplicito consenso scritto da parte del locatore. Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatto diretto con il pubblico. Il mutamento di destinazione d'uso, senza consenso scritto, è considerato, di comune accordo, grave inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione automatica del contratto.
- 7) Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori, in quanto esistenti, quali la corrente delle parti comuni in diritto, la pulizia delle fosse biologiche e scarichi nei pozzetti, l'acqua in base ai consumi indicati sui contaltri, la pulizia delle parti comuni e del piazzale. Le parti, per quanto riguarda le singole voci di spesa, si impegnano a fare riferimento espressamente alla legge.
- 8) E' esclusa alla società conduttrice la facoltà di cedere a terzi il presente contratto, salvo in ogni caso i disposto ex art. 36 Legge 392/78, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.
- 9) Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, affinché il conduttore possa esercitare il diritto di prelazione. Il tutto secondo quanto previsto dall'art. 38 Legge 392/78.
- 10) Con salvezza di quanto prescritto dall'art.3 delle premesse del presente atto, il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto. Il locatore acconsente a che il conduttore possa eseguire, a propria cura, spesa e rischio, tutte quelle opere necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione scritta e successiva autorizzazione del locatore e comunque sempre che i lavori siano eseguiti nel rispetto delle leggi vigenti e senza alcuna responsabilità da parte del locatore in ordine civile e penale. In caso di diniego della proprietà di autorizzazione all'esecuzione dei lavori richiesti entro nei dieci giorni successivi alla comunicazione del locatore, le opere dovranno essere asportate e si procederà al ripristino dei locali come consegnati. Il tutto a cura e spese del conduttore. I miglioramenti e le addizioni autorizzati resteranno gratuitamente acquisiti a favore del locatore al termine del rapporto, qualora il locatore li valuti accettabili per un futuro utilizzo dei locali. In caso contrario, ovvero qualora le modifiche non siano fruibili per un futuro utilizzo dei locali, il conduttore sarà tenuto al ripristino dei locali come visionati e consegnati all'inizio della locazione, a propria cura e spese.
- 11) In merito alle spese di manutenzione relative all'immobile oggetto della locazione valgono le previsioni di legge, salvo che le stesse non siano esclusivamente riferibili al conduttore per la prosecuzione dell'attività e quindi della locazione.
- 12) Tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 Codice Civile e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'art. 1576 Codice Civile, sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente gli impianti, i servizi, le spese condominiali, acqua e fognatura.

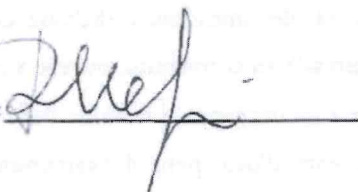


- 13) A garanzia di tutte le parti contrattuali del presente contratto, il conduttore stipula, a favore del locatore, una fideiussione assicurativa/bancari del valore di € 5.500,00 pari a una rata trimestrale, a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto pigioni. Tale fideiussione dovrà essere estinta dal conduttore solo al momento del rilascio della cosa locata, previo verbale di riconsegna immobile e quando tutti i patti del presente contratto sono stati adempiuti.
- 14) Il locatore è espressamente esonerato da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati e da eventuali danni diretti o indiretti a terzi per l'esercizio dell'attività svolta.
- 15) Il conduttore si obbliga ad osservare il regolamento interno dello stabile ove ubicato l'immobile.
- 16) Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o suoi incaricati, l'accesso all'immobile oggetto della locazione, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti.
- 17) Il conduttore, all'atto della consegna, è costituito custode dell'immobile e dichiara di aver visitato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto, ovvero verbalizzando eventuali difetti preesistenti. Il conduttore restituirà l'immobile e gli impianti, al termine della locazione, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, fatto salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e fatto salvo diverso accordo scritto su eventuali modifiche apportate, secondo quanto all'art. 10 del presente contratto. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2051 e 2053 Codice Civile, le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.
- 18) Le parti esplicitamente concordano che il conduttore provvederà alla stipula di polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi e a copertura del rischio locativo. Ha obbligo di far pervenire una copia al locatore che sarà esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità correlata a tali rischi.
- 19) Le spese relative alla presente scrittura, imposte di bollo, registrazione ed eventuali successivi rinnovi sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.
- 20) In caso di cessazione dell'attività relativa all'uso convenuto nel presente contratto, il locatore ha la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto con l'obbligo del conduttore di riconsegnare i locali entro tre mesi dalla richiesta.
- 21) In caso di mancata riconsegna della cosa locata alla scadenza prevista in contratto o a quella di sua eventuale rinnovazione, il conduttore, oltre al pagamento del corrispettivo, si obbliga al pagamento di una penale pari a € 54,80 *pro die* di ritardo oltre al canone dovuto.
- 22) Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto, modifiche al presente contratto potranno essere adottate ed essere efficaci ed operanti solo se adottate in forma scritta a pena di nullità. Ogni eventuale mancata contestazione scritta per comportamenti contrari ai patti del presente contratto, costituirà semplice atto di tolleranza.

- 23) Le parti eleggono rispettivamente a domicilio: il locatore presso la propria residenza a Terno d'Isola (BG) in Via Milano n. 55.; il conduttore presso la propria residenza a Terno d'Isola (BG) in Via Milano n. 55. Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente ogni modifica del proprio domicilio, rispetto a quello sopra indicato, o di ogni altro dato rilevante ai fini del presente contratto.
- 24) Per quanto non previsto dalla presente scrittura, si applicano le norme del Codice Civile, della Legge 392/78, sue modifiche ed integrazioni.
- 25) Per eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al presente contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Bergamo.

Letto, confermato e sottoscritto, Terno d'Isola li 28/02/17

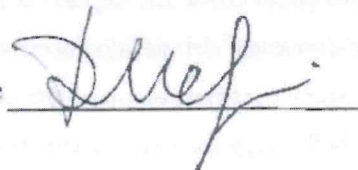
Il Locatore



Il Conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 Codice civile, le parti dichiarano di aver letto e preso buona nota di tutti gli articoli del presente contratto, e specificatamente di approvare i patti di cui ai punti: Prenesse, artt. 1),2),3),4),5),6),7),8),10),11),12),13),14),17),18),19),21),22).

Il Locatore



Il Conduttore



prot. n.

7408/18

Bergamo,

07 FEB. 2018

PEC: [dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it)

e-mail: [dp.bergamo.utbergamo1@agenziaentrate.it](mailto:dp.bergamo.utbergamo1@agenziaentrate.it)

Spett.le

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo

Ufficio Territoriale di Bergamo 1

Largo Belotti, 3

24121 BERGAMO

e-mail:

e p.c.

Spett.le

e-mail: [studiomerellavezzeni@pec.it](mailto:studiomerellavezzeni@pec.it)

e p.c.

Spett.le

Amministratore condominiale

Studio Merella – Vezzoni Snc

Via Osio, 14

241044 DALMINE

Oggetto: Comunicazione di subentro "ex lege" dell'ASST Papa Giovanni XXIII – in qualità di nuovi locatori – nel contratto di locazione registrato in data 11.04.2017 al n° 3367 serie 3T.

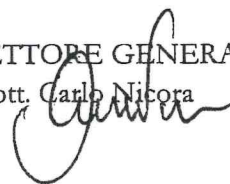
A seguito di lascito testamentario predisposto dal sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e scomparso \_\_\_\_\_, si comunica che la scrivente ASST è divenuta proprietaria, a decorrere dalla data del decesso del precedente proprietario, dell'unità immobiliare sita a Terno d'Isola (BG), in via Milano n° 55, censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 map. 788 sub. 704 - 705.

Con la presente, pertanto, si comunica formalmente che nel contratto di locazione dell'unità immobiliare di cui sopra, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Bergamo 1 in data 11.04.2017 al n° 3367 serie 3T, in luogo del defunto \_\_\_\_\_ subentrata l'ASST Papa Giovanni XXIII, con sede legale a Bergamo, in piazza O.M.S. n° 1, C.F./P.IVA 04114370168.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE

dott. Carlo Nicora



Allegati:

A) Estratto per riassunto dell'atto di morte - sig. ]

UOC Tecnico e Patrimoniale

Il Responsabile del Procedimento: dr. Marco Capelli

Pratica trattata da: arch. Roberto Fratus – tel. 035.267.5080 – e-mail: [ris\\_tecno@asst-pg23.it](mailto:ris_tecno@asst-pg23.it)

Visto – procedere Direttore UOC Tecnico e patrimoniale ing. Alberico Casati

Visto – procedere Direttore Dipartimento Patrimonio, Tecnologie e Servizi dr. Enrico Gamba

Visto – procedere Direttore Amministrativo dr. Vincenzo Petronella