

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata:

Il **LOCATORE**: [redacted] di [redacted] con sede legale a [redacted]
[redacted] in [redacted], C.F./P.IVA [redacted] in persona della [redacted]
[redacted] Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e
residente a [redacted] in [redacted] - C.F. [redacted],
munita degli opportuni poteri

CONCEDE IN LOCAZIONE

al **CONDUTTORE**: La Bacchetta Magica Società Cooperativa Sociale con sede legale a [redacted]
[redacted] in Via [redacted], C.F. / P. IVA [redacted], in persona della Legale
Rappresentante Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente
a [redacted] in [redacted] - C.F. [redacted] munita degli
opportuni poteri, dall'altra parte;

CHE ACCETTA

per sé e i suoi aventi causa, nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trovano i sotto
descritti beni, immobili siti nel Comune di Tempio Pausania (SS), Località Spinsateddu alla Via
Giovanni XXIII angolo Via Rossini, e precisamente:

- unità immobiliare con ingresso da Via G. Rossini n. 27 posta al piano S1 e terra
identificata catastalmente al Foglio 175, particella 953, sub 40, zona censuraria 1,
categoria D/2, rendita catastale € 4.160,00;
- magazzino con ingresso da Via G. Rossini n. 27 di mq 72, posto al piano S1, identificato
catastalmente al Foglio 175, particella 953, sub 30, zona censuraria 1, categoria C/2,
classe 1, rendita catastale € 327,23

il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata sub A) a formare parte
integrante del presente contratto.

Il presente contratto di locazione viene tra le parti ed in base alla Legge 392 del 1978 così
regolato e definito:

1. La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni a partire dal 01/03/2020 fino al
28/02/2026 e si intenderà tacitamente rinnovata per pari periodo qualora non
intervenga disdetta motivata alla prima scadenza da parte del Locatore ai sensi e
nei termini dell'art. 29 di cui alla Legge 392/78. Il Conduttore ha facoltà di recedere
anticipatamente dal presente contratto ai sensi e nei termini dell'art. 27, comma 7,
Legge 392/78. Al Conduttore è comunque concessa la facoltà di recedere dal
contratto mediante lettera raccomandata A.R. con preavviso di almeno 6 mesi. Il
Conduttore non ha facoltà di subaffittare, cedere in uso a qualsiasi titolo gli immobili
o parte di questi se non su autorizzazione del Locatore.
- Il prezzo della presente locazione viene stabilito per un totale di € 15.600,00
(quindicimilaseicento/00) I.V.A. compresa annui da versare in rate posticipate
mensili di € 1.300,00 (milletrecento/00) I.V.A. compresa.

Le rate sono da pagarsi entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese successivo al mese di riferimento, a mezzo bonifico bancario. Per ciascuna rata il Locatore farà seguire regolare fattura.

2. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in base alla variazione assoluta in aumento dell'Indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, nella misura massima prevista dalla Legge 392/78 art. 32 comma 2.
3. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il regolare pagamento delle rate scadute, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per cause imputabili al Conduttore, costituisce lo Stesso in mora. In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi nella misura dell'EURIBOR tre mesi aumentati di un punto percentuale.
4. Il mancato pagamento nei termini di tre consecutive rate comporta l'automatica rescissione del contratto.
5. Gli Immobili si concedono per solo ed esclusivo uso dell'attività rientrante nell'oggetto sociale del Conduttore alla data odierna. Ogni altra attività dovrà essere autorizzata dal Locatore. Il Conduttore dichiara espressamente che l'attività è in regola e conforme a Leggi, regolamenti e disposizioni in materia di autorizzazioni, smaltimenti, scarichi, inquinanti, normative sanitarie e di prevenzione incendi.
6. E' vietata la cessione del contratto a qualsiasi titolo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 Legge 392/78 ed è altresì vietato il mutamento di destinazione d'uso rispetto a quello attualmente esercitato dal Conduttore senza la preventiva autorizzazione del Locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto.
7. Il Conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli e di averla trovata in perfetto stato locativo, comprensiva di impianti esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolgerà l'attività, ed adatti all'uso convenuto. Il Conduttore si impegna a riconsegnare gli immobili locati nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso e il normale invecchiamento della struttura e degli impianti, pena il risarcimento del danno.
8. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione agli immobili ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. In caso contrario il Conduttore avrà l'obbligo della rimessione in pristino a proprie spese. Il conduttore potrà provvedere direttamente a realizzare le infrastrutture e le installazioni tecnologiche di servizio non realizzate dal locatore. Le opere che il conduttore intende realizzare dovranno essere concordate con il locatore sia nella tipologia che nei costi.
Dovrà altresì essere concordata prima dell'esecuzione anche la distinzione tra impianti ed opere generiche ed impianti ed opere specifiche. Il conduttore verrà autorizzato all'esecuzione dei lavori integrativi a proprie spese e potrà recuperare le somme spese



per la realizzazione di impianti ed opere generici scontandole sui canoni di affitto fino alla concorrenza dell'intero importo. Nel caso in cui alla fine del contratto parte delle somme spese non sia stata recuperata, il locatore avrà diritto di ritenere tali impianti senza corrispondere alcuna indennità. Le opere e gli impianti specifici, realizzati a spese del conduttore, dovranno alla fine del contratto, salvo diverse disposizioni del locatore, essere rimossi integralmente ripristinando la situazione originaria degli immobili. Per l'esecuzione dei lavori sopraccitati verrà nominato, se necessario, il direttore dei lavori. Il nominativo dovrà essere concordato tra il locatore ed il conduttore.

9. Rimangono comunque interamente a carico del Conduttore tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed espressamente quelle da effettuarsi agli impianti.
10. Rimangono a totale carico del Conduttore tutti i costi ed oneri relativi a forniture di servizi privati di elettricità, acqua, telefono, raccolta rifiuti, tasse ed imposte comunali, per i quali provvederà a stipulare i relativi contratti con gli Enti eroganti.
11. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa, ecc. per danni diretti o indiretti o interruzioni di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Conduttore dovrà permettere e concordare l'esecuzione tempestiva di eventuali lavori di adeguamento o di messa in pristino degli immobili o degli impianti generali senza pretendere per questo alcun indennizzo, anche se l'esecuzione di detti lavori comporterà scomodo o disagio alla propria attività.

Il conduttore si impegna, altresì, a custodire ed usare gli immobili in conformità delle leggi, disposizioni e regolamenti anche locali, vigenti ed emanandi, inerenti l'igiene e la sicurezza del lavoro e la tutela dei suoli.

Il conduttore si obbliga in ogni caso a controllare in ogni momento e, se necessario, aggiornare a sua cura e spese, che rimarranno a suo carico e non potrà rivalersi nei confronti del locatore anche al termine della locazione, la conformità degli immobili oggetto del presente contratto, alle norme vigenti o emanande in materia.

12. Il conduttore si impegna a versare al locatore entro trenta giorni da oggi la somma di € 1.300,00 (milletrecento/00) a titolo di cauzione o polizza fideiussoria equipollente, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni agli immobili. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo. Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine del contratto di locazione. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione.
13. Nel caso di interruzione per qualsiasi causa del contratto verranno riconosciuti al Conduttore i costi sostenuti per manutenzioni straordinarie, ampliamenti ed adeguamenti alle normative, preventivamente autorizzati dal Locatore. Non verranno in alcun modo riconosciuti i costi per manutenzioni straordinarie sostenuti dal Conduttore per interventi inerenti alla tipologia dell'attività svolta. Il pagamento avverrà nelle forme e tempi che verranno concordati al momento dell'interruzione del contratto di locazione.



- 14. Sono a carico delle parti in eguale misura le spese di bollo e di registro. La registrazione sarà fatta a cura del Conduttore. Il presente contratto è soggetto ad IVA.
- 15. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alla legge 392/78, alle norme vigenti e agli usi locali.
- 16. Per tutte le controversie riguardanti il presente contratto di locazione, le parti indicano quale foro esclusivamente competente quello di Sassari. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locatigli e, ove egli non più li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato e/o il domicilio del legale rappresentante dello stesso.
- 17. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 9, del D.L. 223/2006 si opta espressamente per l'applicazione dell'IVA.

Il presente contratto, composto di quattro pagine, viene letto, approvato e sottoscritto in Tempio Pausania, il 29/02/2020

p. II LOCATORE

Il Legale Rappresentante
[Redacted]

p. II CONDUTTORE

Il Legale Rappresentante
[Redacted]



A mente dell'art. 1342, 2° comma, le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti dal n. 1 al n. 17

Tempio Pausania, il 29/02/2020

p. II LOCATORE

Il Legale Rappresentante
[Redacted]

p. II CONDUTTORE

Il Legale Rappresentante
[Redacted]

REGISTRATO A TEMPIO
il 3 MAR. 2020 al N. 321 serie 31

Esatti € _____ per trascrizione
In totale € centoventotto/00
di cui si rilascia quietanza



Per delega del Direttore Provinciale
[Signature]
H. NAXIA

Stamp of the Agency of Tempio Pausania, with a stamp duty label (MARCA DA BOLLO) for €16.00 and a tax identification number (IDIFICATIVO) 01191747357891.

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 03-03-2020, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TWP, serie 3T, numero 321

Codice identificativo del Contratto: TWP20T000321000NR

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

Durata: dal 01/03/2020 al 28/02/2026 - Data di stipula: 29/02/2020

Importo del canone: 12.787,00 Richiedente la registrazione: [REDACTED]

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

Locatori	
[REDACTED]	

Conduttori	
[REDACTED]	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
L093	U	I		175	953	40	
L093	U	I		175	953	30	

Imposta di registro:

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento: F24