

**CONTRATTO DI  
LOCAZIONE COMMERCIALE**

**TRA**

in persona del suo Presidente e Legale

con

Rappresentante sig

sede in Altamura (Ba) alla via del Tabacco 57/59 (p.iva:-02634950725)

in prosieguo denominata "parte locatrice"

**E**

in persona del suo Legale

Rappresentante :

nato ad Altamura

ad ivi residente alla

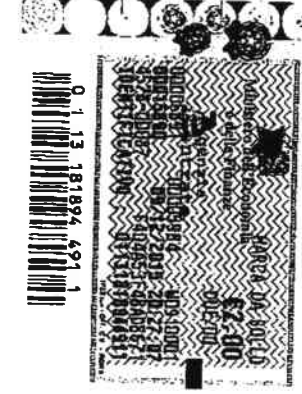
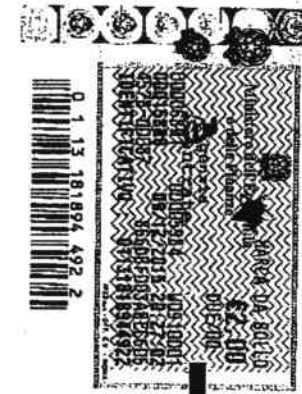
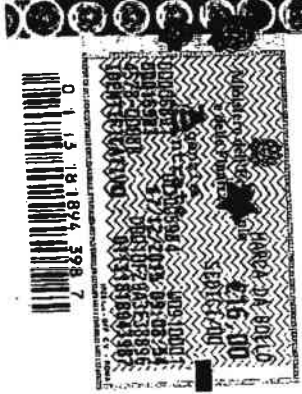
in

prosieguo "parte conduttrice"

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE :**

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile sito in ALTAMURA (BA) alla Via del Tabacco, n. 57/59, ad uso artigianale/produzione. L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto al foglio n. 155, particella n. 1322 sub. 4, piano terra.
2. La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di produzione di prodotti del settore imbottito.
3. La parte conduttrice non potrà sublocare l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, sicchè la violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
4. La locazione ha la durata di 6 anni (sei anni), con inizio dal 02.01.2016 e termina il 02.01.2022. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla





scadenza il locale dovrà essere riconsegnato personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

5. Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € 32.000,00 (Euro - trentunomila/00) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di 2.583,00 (Euro - Duemilacinquecentoottantatre/00) entro il giorno 15 di ciascun mese. Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie, intervenuta a decorrere dall'inizio dell'anno 2019. La misura dell'aggiornamento sarà quella consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, nonché le spese condominiali ordinarie e nello specifico la fornitura idrica che sin d'ora le parti concordano di suddividere la somma complessiva nel numero dei propri dipendenti in forza; quest'ultime dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice alla parte locatrice che dovrà rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori ai sensi di legge.

6. La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli art. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes.

A second handwritten signature in black ink, similar in style to the first one, with overlapping loops.

consentire alla parte locatrice o/a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso responsabile per il rifiuto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla 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 o da chi per essa, non resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato e a beneficio della parte locatrice, poichè la parte conduttrice o altri potrà pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali e in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

8. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

9. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti



o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

10. Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato.

11. Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

12. Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni.

13. Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

14. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

15. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

16. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

17. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e



le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

12. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge n. 675 del 31.

12. e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi. In base a detta

informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

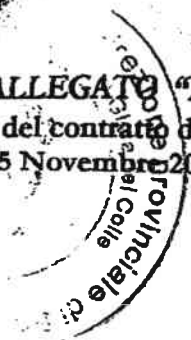
Redatto, confermato e sottoscritto in ALTAMURA il 25. 11. 2015

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: Clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto; Clausola aggiornamento di indice più favorevole; Clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento; Obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione; Obblighi ed onere da responsabilità della locatrice; Clausola risolutiva espressa in caso di fallimento; Imputazioni dei pagamenti.

Redatto, confermato e sottoscritto in ALTAMURA il

ALLEGATO "A"

- del contratto di locazione ad uso commerciale, sottoscritto dalle sotto indicate parti, in data  
25 Novembre 2015 -



ALTAMURA, li 02 Dicembre 2015

Con la presente la \_\_\_\_\_ quale proprietario e locatore dell'immobile  
situato in ALTAMURA (BA) alla Via del Tabacco 57/59, si impegna incondizionatamente verso la  
\_\_\_\_\_ quale conduttore del predetto immobile, a:

A. A garanzia delle obbligazioni derivanti dal precitato contratto di locazione il conduttore  
versa al locatore l'importo di euro 7.749,00 (euro settemilasettecentoquarantanove/00) a titolo di  
deposito cauzionale per l'esatto adempimento del contratto di locazione stipulato in data 25.11.2015  
per il periodo 02.01.2016 al 02.01.2022. Tale somma viene onorata con Assegno Bancario tratto  
sulla Banca del Credito Cooperativo dell'Alta Murgia sede di Altamura N. 0000542981-10.

B. La cauzione non potrà mai essere imputata in conto delle rate di affitto neppure in prossimità  
della scadenza del contratto e sarà restituita dopo la regolare riconsegna delle cose locate e dopo  
eventuale conguaglio dei consumi di elettricità, acqua, gas e simili servizi.

C. La cauzione verrà restituita dopo 2 giorni dall'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti  
dal contratto.

D. Contestualmente al ricevimento di detta somma, il locatore consegna al conduttore n. 6  
chiavi relative all'immobile oggetto della locazione.

E. Il locatore alla sottoscrizione del presente allegato esibisce e consegna al conduttore i  
seguenti documenti:- 1. Piantina del Locale dato in locazione; 2. Certificato A.P.E. uso energetico,  
3. Visura Catastale dell'immobile dato in locazione.)

