

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

L' AMAT S.p.A., Azienda per la Mobilità nell'Area di Taranto,
in persona del suo legale rappresentante pro tempore, dr. Francesco
Walter Poggi con sede in Taranto, Via Cesare Battisti n. 657 (p. i.
00146330733), in prosieguo denominata "parte locatrice"

E

la _____, in persona del suo legale pro tempore, sig.
_____ con sede in _____, Via _____ n. ____ (c.f.
_____ iscritta al registro delle imprese di _____ n.
_____ – p. i.v.a. _____), in prosieguo denominata “parte
conduttrice”

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice
che accetta l'intero immobile (ovvero uno dei lotti denominati A, B, C,
D, E, F, G, H) sito in Taranto, all'angolo tra Via Temenide e Mazzini,
che affaccia su Piazza Ramellini, con accesso dal civico n. 223/229 di
Via Mazzini, della superficie di circa metri quadrati 8.523,00. L'unità
immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto partita
n.1053194, al foglio n. 244, particella n. 227;

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della
locazione per la propria attività ad uso non abitativo, purchè le
destinazioni d'uso siano compatibili con la morfologia dell'edificio la
cui conoscenza non può prescindere da un corretto rilievo e da una
indagine urbanistica. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere

preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con la destinazione urbanistica del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata all'Amat e da questa autorizzata.

La parte conduttrice dichiara che la parte dell'unità immobiliare sita al piano terreno verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, nè cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4) La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal _____ e termine al _____. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma 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 i locali dovranno essere riconsegnati

personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 15 (quindici) - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi €

annui, oltre I.V.A., da pagarsi in un'unica soluzione. E' tuttavia consentito il frazionamento dell'intero canone annuo in 12 canoni mensili subordinatamente al rilascio, in favore della locatrice, di apposita polizza fideiussoria a prima richiesta, da emettersi a cura di un istituto assicurativo o bancario di gradimento della locatrice per l'ammontare dell'intera annualità di riferimento, o da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ (€ _____), oltre I.V.A., entro il giorno ____ di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso la _____ n. _____ cod. Abi _____ cod. Cab _____.

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 degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. 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, gas, corrente industriale. 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 nella misura indicata nell'art. 15 (quindici) del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre

inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

8) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

9) Ai sensi del D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013) la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto copia dell'Attestazione Prestazione Energetica relativa agli immobili oggetto di locazione e di esser stato informato dei contenuti delle stesse. Copia delle A.P.E. vengono allegate al presente contratto.

10) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso

contrattuale e rinuncia esplicitamente ad ogni contestazione in merito, unitamente alla facoltà di richiedere riduzioni del canone di locazione o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra. L'Amat è esonerata da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile in quanto la partecipazione dell'offerente all'asta comporta l'integrale accettazione a proprio carico, per il caso di aggiudicazione, di tutti gli eventuali oneri. La locazione degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, diritti e obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle leggi vigenti, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, avendo rinunciato l'offerente alla facoltà di richiedere riduzioni del canone o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra;

11) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice e dopo aver ottenuto consenso scritto da parte di questa, 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, 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 o altri 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 locata.

12) 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.

13) 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.

14) 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, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

15) 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.

16) 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. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 07.03.1996.

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

18) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del presente ne rilascia quietanza) una somma di €,00 (..... virgola zero zero), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

19) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione

anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

20) Ai sensi dell'art. 9 D.L. 22.06.2012 n. 83, convertito con L. 7.08.2012 n. 134, la parte locatrice espressamente dichiara di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA del canone di locazione oggetto del presente contratto così come previsto dalla L. 134/2012. IVA che dovrà essere pagata in aggiunta al canone di locazione.

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

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

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

24) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Taranto.

25) 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.

26) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 193/2003, 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, nonché i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. medesimo, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in Taranto il _____.

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola misura interessi moratori; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 10, 11 e 13 (obblighi ed esonero da

responsabilità della locatrice); 15 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 16 (penale ed interessi di mora); 17 (imputazione nei pagamenti); 19 (elezione di domicilio); 24 (foro competente).

Redatto, confermato e sottoscritto in Taranto il _____.