

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE in data 01/12/2018

Con la presente scrittura privata il locatore **MTB S.r.l.** con sede in Via Lavatoio N. 5 a Borgosesia (VC) Codice Fiscale e Partita Iva N. **00162500029**, in persona dell'amministratore Sig. Pettinaroli Massimo, affitta al conduttore **SESO S.r.l. CON UNICO SOCIO** con sede legale in Piazza Martiri 1 - 13011 BORGOSIESIA (VC) - Codice Fiscale e Partita Iva n. **02003820020**, in persona del Presidente Sig.ra Parolari Giuseppina, l'immobile porzione di fabbricato strumentale (mq. 530 ca) dati catastali: Foglio 569 particella 1066 Sub. 47 (parte) categoria D/1, r. c. totale 49.500,00, sito in Via Osella N. 13 a Borgosesia (VC), ai seguenti patti e condizioni:

1. la locazione avrà la durata di anni **SEI**, rinnovabile tacitamente, con inizio dal **01/12/2018**. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di sei mesi da inviare al locatore a mezzo lettera raccomandata.
2. Il prezzo della locazione è stabilito in **Euro 8.160,00 + IVA** annue da pagarsi in rate **mensili anticipate di Euro 680,00 + IVA** ciascuna presso il domicilio del locatore a presentazione della relativa fattura.
3. Il canone di locazione è comprensivo di spese di registrazione annuali, spese relative al consumo di energia elettrica e spese condominiali. Le spese relative a TARI sono a carico del conduttore.
4. In riferimento al D.L. 223/06 art. 35, comma 10 si dichiara di esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA per il canone di locazione di cui al punto 2 del presente contratto.
5. Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

6. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento costituirà, inoltre, inadempienza grave, comportando, in ogni caso, la risoluzione di diritto del presente contratto.
7. I locali si concedono per il solo uso di deposito con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.
8. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.
9. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie.
10. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.
11. L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova alla data odierna preventivamente visionato dal conduttore, che dichiara di trovarlo adatto all'uso a cui intende destinarlo e di non avere nulla da eccepire al riguardo.
12. Il conduttore dichiara che l'attività che verrà da lui svolta all'interno dell'unità immobiliare oggetto della locazione non richiede riscaldamento, pertanto non c'è obbligo di allegazione APE come previsto da Appendice A comma 1 lettera B del D.M. 26.06.2015.

13. Fermo quanto pattuito all'art. 2, nessuna modifica, né miglioria all'immobile locato potrà essere effettuata senza autorizzazione scritta del locatore che al termine della locazione potrà trattenere le opere senza versare indennizzo alcuno. In difetto, il locatore avrà diritto al ripristino, a totale carico della parte conduttrice, dei locali nello stato in cui sono stati consegnati.
14. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, spurgo, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alla pavimentazione e al rivestimento.
15. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.
16. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
17. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
18. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
19. Il conduttore si impegna a stipulare per tutta la durata del contratto una copertura assicurativa degli immobili relativa alla "responsabilità civile ed al rischio incendio e garanzie accessorie tutte, compresi gli eventi atmosferici".
20. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

21. Il locatore ed il conduttore, con la sottoscrizione del presente contratto si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche).

22. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Borgosesia, 01/12/2018

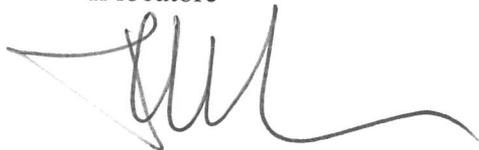
Il locatore



Il conduttore

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

Il locatore



Il conduttore