

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, da valere con forza di legge

TRA

- i sigg. [redacted] nata a Monte di Procida (NA) il 25.10.1941, (c.f. [redacted]) e [redacted] nato a Monte di Procida (NA) il 16.2.1939 (c.f. [redacted]) entrambi residenti in Civitavecchia, [redacted] di seguito indicati semplicemente anche come "Parte Locatrice" o "Locatore"

E

- la [redacted] con sede in Civitavecchia, Viale Giuseppe Garibaldi n.17/B, (c.f. e P.IVA [redacted]) in persona dell'amministratore unico sig. [redacted] nato a Civitavecchia il 06.04.1981 e ivi residente in [redacted] di seguito indicata semplicemente anche come "Parte Conduttrice" o "Conduttore";

PREMESSO CHE

- a) i sigg. [redacted] e [redacted] sono usufruttuari, rispettivamente in ragione della metà ciascuno, dell'unità immobiliare sita in Civitavecchia, Viale Giuseppe Garibaldi n.17/B, al NCEU del predetto comune, al foglio 22, particella 310, sub 609, C/1, di circa mq. 110, R.C. 2.789,38;
- b) i predetti si sono dichiarati interessati a concedere in locazione la porzione immobiliare come sopra descritta, al canone e modalità di seguito indicate;
- c) la [redacted] in persona come sopra, dopo aver visto e attentamente valutato lo stato dell'immobile, nonché edotta che il forno ivi presente giacché intrasportabile, di proprietà del precedente conduttore, è oggetto di procedura esecutiva mobiliare, si è dichiarata interessata alla locazione dell'immobile nello stato di fatto attuale e alle condizioni contrattuali di seguito riportate, .

-Tutto ciò premesso

SI CONVIENE

Art. 1) La premessa è patto, formando parte integrante, sostanziale ed essenziale del negozio.

Art. 2) I sigg. [redacted] in qualità di usufruttuari in ragione della quota di metà ciascuno, concedono in locazione il locale meglio individuato alla lettera a) della premessa alla [redacted], in persona come sopra, a tale accetta.

Art. 3) La locazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dal 05 maggio 2021 e termine al 04 maggio 2027, e si intenderà tacitamente rinnovata per pari durata alle medesime condizioni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi ai sensi della vigente normativa in materia di locazioni urbane. Il conduttore non ha la facoltà di recedere anticipatamente per i primi tre anni della locazione.

Art. 4) Il canone della locazione viene convenuto e fissato tra le parti in complessivi € 15.600,00 (quindicimilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.300,00 (milletrecento/00) ciascuna, non oltre il 10° giorno di ogni mese e con le seguenti modalità: rimessa su c/c bancario Intesa Sanpaolo intestato a [redacted] con il seguente IBAN: [redacted].
In considerazione dell'attuale situazione di mercato, l'importo di cui sopra viene ridotto per la prima annualità a complessivi € 12.000,00 (dodicimila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00) ciascuna, e per la seconda annualità a complessivi € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.200,00 (milleduecento/00) ciascuna, alle medesime modalità di cui sopra. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato solo a partire dalla quarta annualità nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati solo a partire dal quarto anno.

Art. 5) Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dei canoni 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.

Art. 6) Parte Locatrice, ai sensi dell'art. 4 L. 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara e attesta: ai sensi e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, che la porzione immobiliare in oggetto fa parte di antico fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e che né per essa né per il fabbricato sono stati erogati provvedimenti sanzionatori quali previsti dall'art. 41 della detta legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Il complesso immobiliare, di cui la porzione oggetto del presente contratto fa parte, è assoggettato al vincolo paesaggistico, nonché parzialmente al vincolo archeologico.

Art. 7) La porzione immobiliare in oggetto viene rispettivamente concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come Parte Locatrice la possiede ed ha diritto di possederla, e che Parte Conduttrice dichiara di ben conoscere ed accettare.

Art. 8) I locali si concedono per il solo uso di attività di bar-ristorazione e pizzeria, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale, ad alcun titolo, a terzi. Per quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37, e seguenti della L.392/1978, parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Art. 9) Parte Locatrice consegna alla Parte Conduttrice copia della documentazione relativa alla Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Art. 10) Parte Promissaria Conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buon stato di manutenzioni ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga di consegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario. In particolare, anche per quanto al precedente art.6, si conviene fin d'ora che: a) specifica cura e protezione dovranno essere effettuate da Parte Promissaria Conduttrice sia al varco di accesso fronte mare che alle aperture lucifere posti sull'antico muro storico a cui aderisce il fabbricato; b) qualsiasi intervento, traccia, posizionamento di tubature, controsoffittature, estrattori e apparecchiature tecnologiche richiedenti interventi murari dovranno previamente essere comunicati alla proprietà per autorizzazione preventiva; c) eventuali potenziamenti e/o modifiche degli impianti (ad es.: elettrico, di condizionamento, etc.) necessarie per l'esercizio dell'attività del Conduttore e/o per l'adeguamento di legge cui sarà tenuto il detto Conduttore per il corretto esercizio della propria attività faranno interamente carico al medesimo, senza diritto ad alcun indennizzo e/o rimborso in alcun caso alla riconsegna dei locali; d) non potranno essere eseguite in alcun caso, senza il consenso scritto della proprietà, innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e il subconduttore sarà responsabile verso la proprietà e verso il conduttore quest'ultimo, nonché verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile sublocato e dei suoi impianti.

Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al subconduttore alcun diritto di

rivalsa nei confronti del Conduttore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del Conduttore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine sublocazione.

Art. 11) Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione. Non provvedendovi il Conduttore entro giorni venti dalla messa in mora, vi provvederà Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale eventualmente costituito. Saranno altresì a carico della parte Condottrice tutte le imposte e tasse relative alla attività commerciale nonché le utenze per le quali si impegna di procedere alla relativa e immediata voltura alla consegna dei locali.

Art. 12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto, omissione o colpa di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Art. 13) Parte Condottrice si obbliga ad osservare e a far osservare dai propri dipendenti il regolamento di condominio che dichiara di conoscere e accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, assumendosi diretta responsabilità per le eventuali violazioni, da parte sua propria e dei propri, dipendenti dei patti in esso contenuti.

Restano a carico della Condottrice le spese condominiali pro-quota, per patto espresso a versarsi direttamente all'amministrazione condominiale, salvo conguaglio fine gestione.

Art. 14) Parte Locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 15) Parte Locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto della locazione previa semplice comunicazione verbale al Conduttore e compatibilmente alle sue esigenze lavorative.

Art. 16) Il Conduttore dovrà, a semplice richiesta di Parte Locatrice, stipulare con compagnia assicurativa di livello nazionale ed in favore della Proprietà una polizza a garanzia dei danni causati da scoppio ed incendio nonché allagamento al bene locato per un massimale non inferiore a: €. 350.000,00 per i danni ai locali in oggetto e relativi accessori, €. 1.000.000,00 per i danni alle proprietà di terzi; oltre ad una polizza per RCT. In ogni caso il Conduttore fa espressa manleva in favore dei Locatori per eventuali danni, di alcun genere e tipo, che i terzi avessero a

patire in conseguenza dell'uso e dello stato manutentivo dei locali oggetto della locazione e dei suoi accessori.

Art. 17) Il mancato pagamento, nei termini stabiliti, anche di uno solo dei canoni mensili come sopra stabiliti e delle spese condominiali varrà morosità del Conduttore, senza obbligo di messa in mora, ed il presente contratto dovrà intendersi risolto per inadempimento ai sensi dell'art. 1457 C.C., con la conseguente risoluzione *ope legis* del contratto ed il risarcimento del danno. La mancata stipula delle polizze assicurative di cui al precedente art.16, ove richieste e non effettuate, e/o il mancato pagamento del premio per le successive annualità, varrà altresì grave inadempienza e facoltà per i Locatori di comunicare la risoluzione della locazione in caso di mancato adeguamento da parte del Conduttore.

Art. 18) I bolli del presente contratto sono a carico del Conduttore. Le spese della registrazione, che verrà fatta a cura del Locatore, sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali. Ogni modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto, tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore. Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto il Conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

Art. 19) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

L.C.S. in Civitavecchia, li 05.02.2021

[Redacted Signature]
(Parte Locatrice)

[Redacted Signature]
(Parte Conduttrice)

Le parti accettano il sopra esteso contratto e in particolare, ai sensi degli artt. 1341 c.c. e 1342 c.c., espressamente le clausole contenute nei sopra scritti artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 18 e 19.

Civitavecchia, li 05.02.2021

[Redacted Signature]
(Parte Locatrice)

[Redacted Signature]
(Parte Conduttrice)