

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE COMO MONZA

BRIANZA e BUSTO ARSIZIO

1. CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO NON ABITATIVO

L'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Varese Como Monza Brianza e Busto
Arsizio con sede in Varese (VA) Via Montc Rosa 21, codice fiscale n.
00214310120, nella persona del Responsabile UOG di

nato a il espressamente autorizzato ai
sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito
denominato "locatore", concede in locazione a

partita Iva/ Codice Fiscale , con sede in
Via di seguito denominato "conduttore",
i locali siti nel Comune di Via interno
piano di n. vani convenzionali , caratterizzato dai seguenti
elementi: superficie di mq. , balconi mq. terrazze mq.
cantina mq. , soffitta mq. i sup.scoperte ad uso esclusivo mq.
censito in catasto: partita , foglio , particella subalterno
Categ. , classe e rendita €.

2. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è locato ad uso esclusivo di NEGOZIO con espresso divieto di ogni
altra destinazione, ex art. 89 Legge 27.07.1978 n. 392.

3. DETERMINAZIONE DEL CANONE E SUO AGGIORNAMENTO

Il corrispettivo annuo è fissato in € i.V.A. di legge a dover
essere corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate da pagarsi
in anticipo alle spese, al pagamento servizi ed agli oneri accessori.

Le modalità di pagamento e le scadenze delle rate d'affitto saranno determinate dal locatore Alex.

In conformità all'art. 32 della Legge n. 392/1978, come modificato dall'art. 1 comma 9 - sexies, della Legge n. 118 del 5 aprile 1985, il canone per gli immobili indicati nel presente contratto verrà aggiornato annualmente in ragione di una variazione pari al 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice FOI).

4. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore effettua il versamento di S. _____ € (E. _____) a titolo di deposito cauzionale pari a tre mensilità.

5. DURATA

Il presente contratto avrà la durata di anni 6 con decorrenza dal _____ e scadenza il _____.

6. RINNOVO DEL CONTRATTO

Per le locazioni di immobili nei quali sono esercitate le attività previste nei commi primo e secondo dell'art. 29, ai sensi dell'art. 29, della Legge 392/1978, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni. Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 60 gg. prima della scadenza.

A la scadenza di ogni anno, l'attuale locatore non eserciterà il diritto di recesso della presente locazione per il motivo di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978 con la conseguenza di far sì che, al termine di ogni anno, il presente contratto si rinnovi automaticamente per il periodo di sei anni.

locazione ai sensi dell'art. 1597 C.C., si ha rinnovata, per la durata contrattuale precedente, se, scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nell'immobile.

7. MORA DEL CONDUTTORE

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata del corrispettivo annuo e/o degli oneri accessori, decorsi otto giorni dalle singole scadenze, costituisce in mora il conduttore che sarà tenuto a pagare gli interessi moratori nella misura degli interessi legali.

È diritto del locatore, nel caso di mancato pagamento da parte del conduttore, agire verso quest'ultimo per la risoluzione del contratto rimanendo comunque salvo il diritto al risarcimento del danno per l'inadempimento.

8. ATTESTAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E SUA CONSERVAZIONE

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e riconosce che sono adatti all'uso pattuito in contratto.

Il conduttore solleva pertanto il locatore da ogni responsabilità per la condizione generale e per quella di manutenzione dei locali stabilendo a qualsiasi eventualità pretesa di risarcimento per danni alle persone o alle cose derivanti da incendio, allagamenti e da agenti naturali o artificiali.

È diritto del locatore procedere la sostituzione dei locali assegnati nello stato esistente in un altro assegnato al conduttore.

9. REGOLAMENTO PER GLI INQUILINI E PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE

ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel Manuale d'Uso degli alloggi di ERP e nel Manuale delle Ripartizioni delle Manutenzioni, che formano parte integrante del presente contratto.

10. MANUTENZIONE DELLO STABILE

Il conduttore, in conformità all'art. 1575 C.C., è obbligato ad eseguire le riparazioni di piccola manutenzione, restando le altre a carico dell'Azienda locataria.

Quando l'immobile necessita di riparazioni che non sono a carico del conduttore questo è tenuto a darne avviso al locatore.

11. MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Il conduttore non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apporcati nei locali.

Il conduttore che ha eseguito addizioni sull'immobile ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocimento per gli immobili locali.

12. RISARCIMENTO DEI DANNI

Il conduttore è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato sia ai locali che allo stabile qualora non provi che sia accaduto per causa a lui non imputabile.

È pure responsabile del danno arrecato da persone che egli ha ammesso, anche temporaneamente, nell'immobile e al contenuto dell'immobile.

13. ESONERO DI RESPONSABILITA' PER IL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni che possono derivargli dal comportamento di altri inquilini o di terzi ed in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del locatore.

14. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER

LOCALI AD USO COMMERCIALE

Il conduttore, in conformità all'art. 35 della Legge 492/1978, può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga restituita o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il cessionario subentra nei medesimi diritti e obbligazioni facenti capo al cedente il quale sarà ritenuto obbligato in solido con il cessionario relativamente al pagamento del canone, degli oneri accessori e per il risarcimento di qualunque danno arrecato all'immobile.

Il locatore si riserva di agire nei confronti del cedente nel caso di inadempimento del cessionario.

15. SUCCESSIONE NEL CONTRATTO, DIRITTO DI PRELAZIONE, DIRITTO

DI RISCATTO

Per quanto concerna già l'istituto della sublocazione nel contratto, del diritto di prelazione e del diritto di riscatto di cui si parla alla regolamentazione dettata agli artt. 35 e 36 della Legge n. 492/1978, con il Dato di

applicazione previsti agli artt. 41 e 42 della legge medesima.

16. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

L'inadempimento del conduttore ad ogni obbligo assunto nel presente contratto ed in particolare alle obbligazioni relative alla destinazione d'uso ed al pagamento dei canoni e degli oneri accessori comporta di diritto la risoluzione del contratto ed il risarcimento per il danno derivante dall'inadempimento del contratto.

Composta inoltre la risoluzione del contratto l'inadempimento del conduttore all'obbligo di comunicare al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avvenuta sublocazione o cessazione del contratto.

17. TRATTAMENTO TRIBUTARIO

L'Alco dichiara espressamente di esercitare l'opzione per l'imposizione I.V.A. secondo le aliquote vigenti ai sensi dell'art. 10, comma 1, l. 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, così come modificato dall'art. 9 del D.L. 83/2012, convertito in legge 134/2012.

Il presente atto è anche soggetto a imposte di registro ai sensi dell'art. 5 lettera a-bis) della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, introdotta dall'art. 35, comma 10, lettera c), convertito in legge 248/86, nella misura prevista dalle leggi vigenti: tale imposta è divisa in parti uguali fra locatore e conduttore mentre l'imposta di bollo è a totale carico del conduttore.

Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il Foro di Sesto San Giovanni.

Letta confermato e sottoscritto.

PER IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Adempiendo per gli effetti degli art. 1561 e 1542 Cod. Civ., il Conduttore
dichiana di aver letto il presente contratto ed approvare specificatamente:

le singole clausole ed in particolare le (19)

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17.

IL CONDITTORE