

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

(artt.1571 e segg. del Codice civile, legge n. 392/1978)

Tra

Università degli Studi di Parma, con sede in Parma, Via Università n. 12 C. F. 00308780345, che in seguito sarà chiamata per brevità anche "Università", in persona del Prof. Paolo Martelli, nato ail, domiciliato per la carica presso la sede dell'Università degli Studi di Parma, in via Università n. 12, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante, di seguito indicata come "locatore";

e

la sig.....nato/a a(PR) il residente a(Parma), in Via, n. Codice Fiscaledi seguito indicato come "conduttore";

premessso

- a) Che il locatore è proprietario dell'immobile sito in Parma, Via D'Azeglio, 72/b, superficie catastale complessiva di circa mq 68, (calcolata ai sensi del D.p.r. 138/98), composto da un locale commerciale e bagno di servizio al piano terra ed annessa cantina al piano seminterrato, accatastato come segue:
- Comune di Parma
 - Sezione 1
 - Foglio 30
 - Particella 333
 - Sub. 2
- b) che il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi la propria attività commerciale, di, nel rispetto del Regolamento di condominio "D'Azeglio" ed in particolare delle previsioni di cui all'art. 04 e 09. A tal riguardo, si rileva che il conduttore svolgerà attività di; verrà allestita all'interno dei locali oggetto del presente contratto una zona di, il tutto in conformità rispetto alla previsione di cui all'art. 04 del regolamento del Condominio D'Azeglio, nei limiti per i quali l'esercizio dell' attività necessita la realizzazione di lavori inerenti l'attività commerciale nel rispetto del Regolamento di condominio;

- c) che il locatore dichiara l'assenza di qualsivoglia provvedimento che comporti l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

- d) che all'atto della consegna il locatore attesterà che l'immobile rispetta i requisiti edilizi e urbanistici previsti dalla normativa vigente;

Stipulano e convengono quanto segue

Art. 1 - Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

Art. 2 – Oggetto del contratto

Il locatore concede in locazione al conduttore, l'immobile di sua proprietà per le finalità indicate in premessa.

Il conduttore a tale titolo accetta, l'immobile sito a Parma in Via D'Azeglio, 72/b, superficie di circa mq. 68 complessivi, composto da un locale commerciale e bagno di servizio al piano terra ed annessa cantina al piano seminterrato.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto al conduttore e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica del bene locato (art. 1, comma 7, Decreto legge 145/2013).

Il presente Contratto comprende l'utilizzo delle parti comuni di condominio come risulta dal Regolamento di Condominio che il conduttore dichiara espressamente di accettare.

L'Immobile dovrà essere esclusivamente destinato allo svolgimento di attività di natura commerciale come descritto in premessa. Non potrà essere data all'Immobile diversa destinazione, anche parziale e/o temporanea, rispetto a quella contrattualmente stabilita salvo espressa autorizzazione scritta del Locatore.

L'espletamento di attività che determinano una diversa destinazione dell'Immobile locato da quella contrattualmente pattuita comporta, in ogni caso, la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile per fatto e colpa del conduttore, il quale sarà in ogni caso tenuto a risarcire i danni patiti dal locatore.

Art. 3 –Consegna bene locato

Le parti fissano la consegna dei locali alla firma del contratto.

Il fabbricato locato verrà consegnato al conduttore nello stato in cui si trova, con intonaci, tinteggi e pavimenti rifatti, tutto a regola d'arte, noto e gradito al conduttore. Le eventuali migliorie o modifiche successivamente apportate dal conduttore dovranno essere espressamente approvate dal locatore. Per tali spese sostenute per l'uso proprio del locale il conduttore non ha nulla a che pretendere.

Art. 4 – Durata, disdetta e recesso del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni con decorrenza dal2026 e sarà rinnovato di 6 anni in 6 anni ex legge 392/78 automaticamente, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il locatore non potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 29 della L. 392/78.

E' consentito al conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento, ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, con preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In casi di recesso anticipato, non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

Art. 5 - Canone di locazione

Il canone di locazione annuo è di € (eurolettere /00) e dovrà essere corrisposto mediante versamenti mensili di € entro il giorno 5 di ogni mese, a mezzo assegno/bonifico bancario sul conto corrente intestato a Università degli Studi di Parma c/o Banca Popolare di Sondrio – Agenzia di Parma – Via Emilia Est 3/B – 43121 Parma Codice Iban: IT47 N 05696 12700 000025300X38.

Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

Il canone sarà automaticamente adeguato ogni anno sulla base delle variazioni ISTAT in misura non superiore al 75% della variazione dei prezzi al consumo dell'anno precedente.

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del locatore, se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Le parti concordano che l'inizio del pagamento delle rate del canone di locazione non decorrerà dalla firma del contratto, ma decorrerà dalla fine dei lavori cui all' Art. 3, e comunque non oltre i tre mesi dalla firma dello stesso.

Il mancato, ritardato, inesatto o incompleto pagamento anche di una sola rata del canone protratto per quindici giorni rispetto alla relativa data di scadenza darà diritto al locatore di risolvere automaticamente il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ., mediante semplice comunicazione scritta per raccomandata A.R. al conduttore, fermo il diritto del locatore al risarcimento del danno e alla rivalsa delle spese. In ogni caso il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato nell'interesse legale maggiorato di 5 punti percentuali su base annua.

Art. 6 – Sublocazione e prelazione in caso di vendita dell'immobile locato

Il locatore non concede al conduttore la facoltà di sublocare i locali oggetto del presente contratto.

Soltanto nel caso in cui unitamente all'immobile venga locata o ceduta l'attività commerciale, il conduttore potrà sublocare l'immobile a terzi o cedere il suo contratto di locazione.

In questo caso, il conduttore dovrà darne avviso al locatore con raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore si riserva la possibilità di opporsi per gravi motivi, entro i termini di legge.

Nel caso di cessione o locazione di attività, il locatore non libera il cedente e agirà contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte nel presente contratto.

In caso di messa in vendita dell'immobile locato, il locatore ne darà comunicazione al conduttore. Nella comunicazione sarà indicato il corrispettivo in denaro della compravendita e le altre condizioni della vendita, determinate nelle modalità previste per pubbliche amministrazioni, con l'invito al conduttore ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il diritto di prelazione del conduttore consiste nella sua facoltà di acquistare l'immobile, a preferenza rispetto a terzi, alle medesime condizioni a cui il proprietario/locatore venderebbe l'immobile a questi ultimi. Il conduttore che eserciti la prelazione sarà tenuto a notificare la sua decisione al proprietario entro sessanta giorni, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Il conduttore dovrà versare il prezzo entro trenta giorni che decorrono dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare. Il conduttore se, entro trenta giorni dalla notificazione non comunicherà

la sua intenzione di avvalersi della prelazione, sarà considerato rinunciatario del diritto di prelazione.

Art. 7 - Oneri a carico delle parti

Il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore.

La richiesta di cambio di destinazione e il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Sono a carico del conduttore le spese di gestione, ivi comprese le spese di luce gas, telefono, ecc. nonché le spese di manutenzione ordinaria, così come gli oneri accessori (spese condominiali, asporto rifiuti ecc.) e ad accettare integralmente, pena la risoluzione del contratto, il regolamento del condominio, che viene rilasciato a parte.

Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile locato sono a carico del locatore.

Il conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Le utenze saranno attivate dal conduttore, a proprio nome, cura e spese.

Il conduttore si impegna altresì a pagare tutte le tasse ed i tributi afferenti all'attività svolta nell'immobile locato mentre le tasse ed imposte gravanti sulla proprietà, come per legge, faranno carico al locatore.

Il locatore non assume alcuna responsabilità per il corretto utilizzo degli impianti, dei sistemi, dei condotti e delle pertinenze dell'immobile locato, la cui responsabilità grava esclusivamente sul conduttore.

Arto 8 – SCIA e titoli abilitativi

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'avvio dell'attività commerciale è subordinato al possesso di tutti i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, ivi compresa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Il Conduttore si impegna a presentare la SCIA al SUAP competente e a mantenere per tutta la durata del contratto la conformità normativa dell'attività.

L'Università resta esonerata da ogni responsabilità in ordine al rilascio, diniego o revoca dei titoli abilitativi.

La violazione della presente clausola costituisce grave inadempimento.

Art. 9 - Deposito cauzionale

Relativamente al deposito cauzionale entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto il conduttore rilascerà al locatore polizza fideiussoria a prima richiesta, emessa da primario istituto bancario, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni per canoni, oneri accessori e conseguenti a qualsiasi titolo del presente contratto. La predetta fideiussione, di importo pari a €,00 con scadenza annuale e da rinnovarsi automaticamente di anno in anno, sarà escutibile senza che possano opporsi eccezioni e con rinuncia al beneficio della previa escussione del debitore.

La mancata consegna da parte del Conduttore della già menzionata polizza fideiussoria entro il termine di 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto comporterà la risoluzione del presente contratto, con diritto al risarcimento del danno da parte del locatore.

Il Conduttore non potrà ottenere lo svincolo della già menzionata garanzia né potrà imputare tale somma in conto canone e oneri accessori prima che sia stato riconsegnato l'immobile. Lo svincolo della predetta garanzia avverrà al termine della locazione sempre che tutti gli obblighi contrattuali siano stati adempiuti.

In caso di proroga o rinnovo della durata della locazione sarà obbligo del conduttore provvedere alla proroga o al rinnovo della garanzia a prima richiesta di cui ai paragrafi che precedono.

Art.10 - Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Sottoscrivendo il presente, il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità per danni diretti e 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 del locatore.

Il conduttore è responsabile della custodia dell'Immobile per tutto il periodo di vigenza del presente Contratto e risponderà dei danni che in esso dovessero verificarsi ai sensi dell'articolo 1588 del Codice civile.

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore, impegnandosi a stipulare e mantenere attiva per il periodo della locazione, idonea polizza assicurativa sia a tutela della proprietà, sia per la conduzione dell'attività, che per il ricorso dei vicini in caso di danni (incendio ecc.).

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. Lo stesso si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

Art. 11 - Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Art. 12 - Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti precedenti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Via Università n. 12, Parma;
- il conduttore Nato/a a(PR) il
residente a(Parma) in Via

Art. 13 - Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447 bis Codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Parma.

Art. 14 - Registrazione del contratto

Le spese di bollatura e registrazione del presente contratto saranno sostenute in parti uguali al 50% dal locatore e dal conduttore.

La registrazione verrà eseguita a cura del Locatore entro i termini di legge.

Art. 15 - Riservatezza

Il locatore si impegna ad osservare le disposizioni del D.lgs. n. 196/2003 (Trattamento dei dati personali) 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 nonché i diritti di cui all'art. 13 del decreto sopra citato, la ragione sociale, 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 della finalità e modalità indicatagli e dei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Art. 16 – Norme finali

Per quanto non disciplinato nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del Codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: Art. 6 - Sublocazione e prelazione in caso di vendita dell'immobile locato; Art. 10 - Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore