

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

la Signora CRACOLICI NUNZIA, nata a Palermo il 12/05/1948 ed ivi residente in Piazza Tommaso Natale, 218 C.F. CRC NNZ48E52G273Q, di seguito denominata parte locatrice

E

la societa': LA CHIOCCIA Soc. Coop. Sociale" con sede in Palermo, via Stella n. 3 - C.F. 03517330829, rappresentata dal Consigliere Sig. MARCHESE SALVATORE, nato a Palermo il 03.01.1972 ed ivi residente in Viale Regione Siciliana N.O, di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprieta' sito in PALERMO (PA), Via Stella n. 3, registrato al foglio n. 7 particella 866 sub 4 zona cens. 5 categoria A/10 classe 2 superficie catastale 123, rendita catastale Euro 1306,64, da adibirsi ad esclusivo uso commerciale: Scuola per l'Infanzia "La Chioccia" e da destinare a punto di erogazione del servizio di scuola dell'infanzia di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. Ogni diversa destinazione e' vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennita' prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

1. La locazione avra' durata dal 01/09/2020 al 31/08/2026 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice puo' esercitare la facolta' di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.

2. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) annuali. A decorrere dall'inizio del secondo anno il

canone verra' aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

3. Il canone deve essere pagato in n.12 rate uguali posticipate di pari importo da corrispondersi, mediante bonifico bancario, entro il 30 di ogni mese alla parte locatrice; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potra' valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

4. Il pagamento del canone non potra' essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

5. La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

6. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.,

7. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

8. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro

onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

9. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

10. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile o termine affitto, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

11. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche inter poste, pulito in ogni

sua parte.

12. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

13. A garanzia , di tipo DEPOSITO CAUZIONALE, delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro 2.000,00 pari a 2 (due) mensilita' del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alla parte conduttrice al termine ella locazione. La garanzia come sopra costituita sara' immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

14. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spуро pozzi neri e latrine. Inoltre il conduttore si obbliga a stipulare una polizza assicurativa contro danni da incendio e R.C.T. entro dieci giorni da oggi, la polizza dovrà avere una durata pari al contratto di locazione commerciale, le somme assicurate per ogni rischio devono essere adeguate al valore dell'immobile. il conduttore si obbliga a fornire al locatore n. 1 copia originale della polizza e le successive ricevute dei vari pagamenti per tutta la durata della locazione.

15. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicche' per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comportera' la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessita' di costituzione in mora.

16. Sono a carico della parte conduttrice le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 100%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sara' a suo carico. La registrazione del contratto verra' eseguita a cura della parte conduttrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attivita' da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si fara' riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

17. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

18. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

PALERMO, 01.09.2020

La parte locatrice Nunzia Cracolici (Cracolici Nunzia)

La parte conduttrice Michele Salvatore (La chioccia Soc. Coop.)

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice Nunzia Cracolici (Cracolici Nunzia)

La parte conduttrice Michele Salvatore (La chioccia Soc. Coop.)