



CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

TRA

- **Signora LOMBARDI GIORGIA PIERA** nata a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1968 ed ivi residente in VIA CASALBAGLIANO, 119; Codice Fiscale: LMBGGP68E56A182N;

(di seguito denominato *Locatore*)

che concede in locazione ad uso commerciale alla

- ~~Società~~ **PARCO FLUVIALE DEL PO E DELL'ORBA** con sede in VALENZA (AL), PIAZZA GIOVANNI XXIII, 6; Codice Fiscale 95000120063, in persona del Direttore Signor ZOCCO DARIO nato a TORINO (TO) il 06/10/1956 e residente in VALENZA (AL), PIAZZA B.CROCE, 13; Codice Fiscale: ZCCDRA56R06L219R;

(di seguito denominata *Conduttrice*)

PREMESSO CHE

- la Signora LOMBARDI GIORGIA PIERA è proprietaria dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita in VALENZA (AL), VERCELLI, 10; censita al NCEU alla Sezione VAL Foglio 32 Mappale 530 Sub. 11 Categoria A2 piano terreno;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 2) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 05/01/2007, e con scadenza al 04/01/2013, e si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di sei anni qualora non venga data disdetta dal locatore a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, almeno 6 (sei) mesi prima a mezzo raccomandata A.R. con le modalità previste dall'art.27 della Legge 392/78. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego soltanto per i motivi di cui all'art.29 della Legge 392/78.
- 3) Il canone di locazione, per la sola pigione, è stabilito in Euro 3.120,00= (tre milacentoveventieuro/00) annue, da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di euro 260,00= (duecentosessantaeuro/00) ciascuna, da versare in contanti presso il domicilio del locatore entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese a decorrere dal 05/01/2007. Le parti convengono che, a decorrere dal 2° anno di locazione, il canone sia aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nella misura del 75% e senza

Lombardi Giorgia P *Dario Zocco*



necessità di richiesta scritta da parte del Locatore.

Il canone così determinato potrà subire gli aumenti mensili previsti dalla legge qualora l'immobile locato sia oggetto di opere e di interventi di manutenzione straordinaria le cui spese siano affrontate dal Locatore.

4) 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 eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) I locali si concedono per il solo uso di abitativo, con divieto di sublocazione, cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Con riferimento a quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/78 il conduttore potrà cedere il contratto purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. E' riserva del locatore l'opposizione per gravi motivi.

6) Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34 e 35 della L.392/78, il conduttore dichiara che gli immobili oggetto del presente contratto verranno utilizzati per lo svolgimento di attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

7) I locali si concedono in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del Cod.Civ., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione; il locatore dichiara che l'immobile è stato consegnato al conduttore affinché questi provveda alle ristrutturazioni progettate che sono in regola con le vigenti norme edilizie, urbanistiche e sanitarie vigenti.

8) Restano a carico del conduttore tutte le spese di riparazione e ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del Cod.Civ. così come ogni altra riparazione inerente gli impianti ed i servizi. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

9) Le parti concordano che sono a carico del conduttore gli oneri condominiali ordinari, ad eccezione delle eventuali spese straordinarie che invece saranno a carico del locatore. Restano a esclusivo carico del conduttore i costi di riscaldamento, energia elettrica, telefono, gas, acqua ecc. e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, serrature, cardini degli infissi. La tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico del conduttore, dovrà essere corrisposta direttamente all'amministrazione comunale per tutto il periodo della locazione.

Lombardi Giuseppe Danzoni



10) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi dipendenti e collaboratori il regolamento dello stabile e le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto colposo di altri inquilini o di terzi e segnatamente per furti. Il locatore è altresì esonerato da danni derivanti da allagamenti, fenomeni atmosferici, rigurgiti di fogna, infiltrazioni di acque meteoriche o domestiche. Il conduttore si impegna ad avvertire il locatore dell'esistenza di guasti, mal funzionamenti degli impianti o pericolo di guasti e ad usare tutte le cautele necessarie per evitare il verificarsi di inconvenienti e per limitarne le conseguenze.

11) Il conduttore non potrà apportare alcuna addizione, innovazione, miglioria, modifica, alle opere murarie della cosa locata e agli impianti senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Le spese relative ai lavori di miglioramento e ristrutturazione dei locali oggetto della locazione già autorizzati dal locatore o che saranno successivamente autorizzati saranno a carico del conduttore ivi comprese tutte le spese di progettazione, le spese di richiesta di concessioni o autorizzazioni alla pubblica amministrazione e quant'altro necessario. I lavori saranno eseguiti a rischio e a spese del conduttore, il quale non avrà diritto di compenso alcuno per miglioramenti al termine della locazione oppure al momento del rilascio.

12) Restano altresì a carico del conduttore tutti i lavori o modifiche che l'Ufficio d'Igiene od altri Uffici possano richiedere dopo l'inizio della locazione per il funzionamento dell'attività svolta dal conduttore anche in seguito a disposizione future, perciò il locatore resta sollevato da ogni responsabilità al riguardo.

13) Il locatore potrà ispezionare i locali per controllare lo stato di manutenzione degli stessi, senza arrecare pregiudizio all'attività del conduttore, previo preavviso di almeno 48 ore.

14) Sono a carico della parte recedente le spese di registro della risoluzione anticipata.

15) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni della legge 27/07/78 n. 392, del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

16) Le parti si danno reciprocamente atto che ogni comunicazione, avviso, comprese eventuali visite o sopralluoghi dell'immobile da concordare per motivate ragioni, dovranno essere effettuate nel reciproco rispetto della normativa sulla privacy prevista dalla legge del 196/03.

17) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle

Lombardi Giuseppe *Dario*



leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

18) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello di Alessandria, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

19) Qualunque modifica al presente contratto deve avvenire mediante atto scritto.

Valenza, 05 Gennaio 2007

IL LOCATORE

LOMBARDI GIORGIA PIERA

Lombardi Giorgia P

IL CONDUTTORE

Per "PARCO FLUVIALE DEL PO E DELL'ORBA" (Direttore Zocco Dario)

Dario Zocco



A norma dell'art. 1341 e 1342 C.C. le parti di comune accordo previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente i seguenti articoli: art.2 (durata) – art. 3 (canone) - art. 5 (destinazione d'uso e sublocazione) – art. 11 e 12 (lavori a cura del conduttore) – art.13; 14, 15, 16, 17, 18 e 19 (disposizioni finali).

Valenza, 05 Gennaio 2007

IL LOCATORE

LOMBARDI GIORGIA PIERA

Lombardi Giorgia P

IL CONDUTTORE

Per "PARCO FLUVIALE DEL PO E DELL'ORBA" (Direttore Zocco Dario)

Dario Zocco



25/1/2007
3
86
74/13
Alto/13

