

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE A CARATTERE TRANSITORIO

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

Il locatore APRICA S. R. L. con sede a TIRANO – Piazza delle Stazioni n.5 – codice fiscale 01919810158 nella persona del suo legale rappresentante PEREGO NICOLO' nato a TIRANO (SO) il 13/06/1992, residente a BORMIO in Via Milano n.36 – codice fiscale PRGNCL92H13L175N

### CONCEDE IN LOCAZIONE

All'ASST VALTELLINA E VALCHIAVENNA Rappresentata dal Direttore U.O. Patrimonio Immobiliare Dr. Renato Stefano Paroli nato a Teglio il 20.07.1959 e residente a Teglio (SO) in via Roma n.11 C.F./P. Iva ASST 00988090148, (Conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione, secondo quanto indicato al successivo punto n. 2.

2) *Oggetto della locazione:* è l'immobile urbano a destinazione Magazzino sito in Sondrio Via Stelvio n.55/A

NCEU F.36 SONDRIO N.235 – N.236 Cat. D8 – RC €4.809,64 in particolare oggetto effettivo della locazione saranno i locali esposizione e uffici e servizi, pertanto non faranno parte della locazione i restanti locali magazzino ricambi e officina.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di accettare.

3) *Durata:* la durata della locazione a carattere transitorio è convenuta ed accettata in mesi sei e più precisamente dal

01.06.2018 al 30.11.2018. Alla scadenza il contratto si intenderà cessato senza necessità di comunicazione alcuna. Il carattere transitorio della locazione è dettato dalla necessità di effettuare dei lavori di adeguamento strutturale nei magazzini aziendali siti all'interno dell'ospedale di Sondrio e di trovare comunque una congrua allocazione all'interno del presidio ospedaliero. Qualora per motivi diversi le parti ritenessero di prolungare detto contratto, lo stesso potrà essere rinnovato per ulteriori sei mesi alle medesime condizioni.

**4) *Corrispettivo*:** Il canone della locazione è convenuto ed accettato in Euro 11.000,00 (undicimila), oltre IVA se dovuta, da pagarsi in due rate trimestrali anticipate, a mezzo bonifico bancario, scadenti il giorno 10 di ogni trimestre, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 20 di ritardo. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Il locatore dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA in modo ordinario del canone pattuito, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8, DPR 633/72, modificato dal D.L. 83/2012 convertito nella Legge n. 134/2012.

**5) *Aggiornamento del canone*:** non previsto

**6) *Destinazione dei locali e subaffitto*:** I locali si concedono in locazione per il solo uso di Magazzino con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore, fatto salvo espressa autorizzazione scritta del locatore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge

392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

7) *Diniego delle autorizzazioni*: Non risultano necessarie autorizzazioni amministrative.

8) *Situazione urbanistica*: il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

9) *Stato dell'immobile*: il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmitte e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, addebitandone il costo al conduttore. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirle con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. Non è previsto che il locatore o il conduttore provvedano a ridipingere pareti e soffitti. Il locatore ha facoltà di

ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

I locali sono consegnati nello stato di fatto esistente senza migliorie e verranno pertanto restituiti nel medesimo stato, non risultano imbiancature recenti e le pulizie verranno fatte dal locatore che ne sarà esentato alla restituzione dell'immobile

**10) Regolamento condominiale:** non esiste regolamento in quanto unità immobiliare unica.

**11) Interruzione dei servizi:** il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

**12) Oneri accessori:** le forniture dei servizi pubblici quali energia elettrica, telefono, gas, acqua, tassa rifiuti ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

Non risultano altre spese a carico del conduttore.

Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma, Atti Privati, al n. C46286 in data 22.11.1994.

**13) Deposito cauzionale:** non previsto.

**14) Risoluzione del contratto:** ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando il conduttore: non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste, rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile, violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato, esegua opere di qualunque

genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

15) *Imposte*: sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

16) *Deroga delle leggi speciali*: 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 locazioni, in quanto applicabili.

17) Con riferimento alla vigente disciplina in materia di prestazione energetica degli edifici, il Conduttore dichiara di avere ricevuto contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto copia dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica relativo agli immobili oggetto della locazione, codice identificativo n ..... , registrato il ..... , valido sino al ..... ; il Conduttore, in conseguenza di quanto precede, da quindi atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione dovute in ordine alla certificazione energetica degli edifici. (se non c'è Ape verificare se l'immobile rientra fra ipotesi di esclusione dell'obbligo)

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

*IL LOCATORE*

*IL CONDUTTORE*

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10

*(regolamento condominiale), l'art. 11 (interruzione dei servizi), l'art. 12 (oneri accessori), l'art. 13 (deposito cauzionale), l'art. 14 (risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod.Civ.), l'art. 15 (imposte).*

*IL LOCATORE*

*IL CONDUTTORE*