CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia e valevole ad ogni effetto di legge, si stipula tra

I Signori Cecchini Bruno – C.F. CCCBRN49L08C767N, Cecchini Gianfranco – C.F. CCCGFR47L27F145F e Cecchini Giancarlo – C.F. CCCGCR56A13A341B tutti domiciliati per il presente in Aprilia alla Via Nettunense Km 21,800 presso la società ARREDAMENTI F.LLI CECCHINI SNC,

di seguito *locatori*

FARMACIA APRILIANORD S.r.l.
Via delle Margherite, 259
04011 APRILIA (LT)
P. IVA/C.F. 02903120596

Firmato digitalmente da
MARCO CECCHINI
CN = CECCHINI MARCO
C = IT

la Società FARMACIA APRILIANORD S.r.l., società locataria, con sede in Aprilia alla via delle Margherite n° 259, C.F. e P.IVA 02903120596 in persona del socio accomandatario Signora Martella Santa - C.F. MRTSNT55R53A488Y,

di seguito *Società conduttrice*

quanto appresso

I Signori Cecchini Bruno, Cecchini Gianfranco e Cecchini Giancarlo concedono in locazione alla Società FARMACIA APRILIANORD S.r.l., immobile ad uso commerciale sito nel comune di Aprilia alla Via delle Margherite n°253, iscritto al Catasto Fabbricati di riferimento al foglio n. 44, particella n.213 sub 26, rendita catastale 9.553,83, categoria C/1, non ammobiliato, in buono stato di conservazione e conforme a quanto disposto dall'ordinamento giuridico vigente in materia edilizia e urbanistica;

La locazione sarà regolata dai seguenti accordi

1) La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 01/01/2017 e termine al 31/12/2022. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR almeno 12 mesi prima della scadenza.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00031422 00007FF8 WDGURD01
00085260 22/12/2014 15:53:33
4578-00088 E5A483E1248256CD
IDENTIFICATIVO : 01140453080603
01 14 045308 060 3

Direzione
territoriale

2) L'importo del canone annuo è di € 42.000,00 (quarantaduemila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), non oltre il cinque di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo le modalità successivamente da questi comunicate per iscritto. Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima prevista dalla legge che sarà vigente al momento dell'applicazione.

3) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art.9 Legge 392/78. Quindi resta a carico della società conduttrice ogni qualsivoglia spesa inerente l'attività e la gestione della stessa.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

4) I locali si concedono esclusivamente per l'attività di gestione della farmacia comunale, attività che la parte conduttrice espressamente dichiara contatti diretti per la vendita con il pubblico e da quindi diritto ad indennità di avviamento o prelazione in caso di vendita o nuova locazione.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l'idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

5) la parte conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visionati, quindi, trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento.

6) Il locatore da espressa autorizzazione al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, anche a titolo di miglioramento. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Le eventuali migliorie effettuate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

7) E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

8) Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro), nonché la tassa del passo carraio e smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

FARMACIA APRILIANO S.r.l.
Via delle Margherite, 259
04011 APRILIA (LT)
P. IVA/C.F. 02903120596

Agenzia delle Entrate - Direzi
Ufficio territori

9) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso.

10) 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.

11) A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € 7.000,00 (settemila/00) pari a due mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

12) Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 2 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 7 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

13) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il presente contratto sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

14) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

15) Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione disciplinato dal Regolamento di Conciliazione della Camera di Commercio di Latina.

Latina 02 Novembre 2016

I Locatori

Il Conduttore

FARMACIA APRILIANORD S.r.l.
Via delle Margherite, 259
04011 APRILIA (LT)
P. IVA/C.F. 02903120596

Il Locatore

Il Conduttore

FARMACIA APRILIANORD S.r.l.
Via delle Margherite, 259
04011 APRILIA (LT)
P. IVA/C.F. 02903120596

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI LATINA

Registrato il 03 NOV. 2016 9186 Serie 3T

Versati € 840,00 .....)

Di cui € ..... per la trascrizione

Crescenzio MOLPICELLI

Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Latina Ufficio territoriale di Latina