

**Locazione di immobili commerciali**  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI**  
**AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE**

Tra

la ditta **ICARO IMMOBILIARE SRL** con sede in Alba Adriatica (TE) via Mazzini, 6, partita iva 01843170670  
nella figura del suo rappresentante legale protempore, il sig. Giorgi Salvatore  
residente a \_\_\_\_\_ in  
seguito denominato locatore

e

la ditta **AUTODEMOLIZIONI VAL VIBRATA SRL** con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in via Meucci n.  
64, c.f. e P.I. 01843570670, qui rappresentato dal sig. Giorgi Salvatore  
residente a \_\_\_\_\_ e  
denominata conduttrice in seguito

**P R E M E S S O**

che la ditta **ICARO IMMOBILIARE SRL** è proprietaria delle seguenti unità immobiliari, oggetto della locazione,  
siti in Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, Via Meucci, snc e precisamente:

a) fabbricato da cielo a terra, costituito da negozio al piano terra e magazzino ai piani terra e primo, con  
spazio di terreno annesso e pertinenziale, confinante con l'appezzamento di terreno descritto alla  
successiva lettera d) per tre lati, salvo altri, riportato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio**  
**17, p.lla 1863 sub 2**, cat. C/2, cl. 1, cons. 116 mq, Via Antonio Meucci snc, piani T-1; **p.lla 1863 sub 3**,  
cat. C/1, cl. 3, cons. 26 mq, Via Antonio Meucci snc, piano T.

L'area sottostante il fabbricato, unitamente alle parti scoperte annesse è distinta nel Catasto dei Terreni di  
detto Comune al **foglio 17, p.lla 1863**, ente urbano di mq 764;

b) appezzamento di terreno non edificabile, di pertinenza del suddetto fabbricato, della superficie  
catastale di metri quadrati 910 (novecentodieci), confinante con l'appezzamento di terreno descritto alla  
successiva lettera d), Fanini, Silvestri Dino, salvo altri o variati, distinto nel Catasto dei Terreni di detto  
Comune al **foglio 17, p.lla 479**, ha 00.09.10;

c) fabbricato al piano terra ad uso ufficio, con spazio di terreno annesso e pertinenziale, confinante con  
l'appezzamento di terreno appresso descritto su tutti i lati.

Nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1995**, cat. A/10, cl. U, cons. 3 vani, Via  
Antonio Meucci, 64, piano T.

d) appezzamento di terreno non edificabile, di pertinenza del fabbricato di cui alla precedente lettera c),  
dell'estensione di circa metri quadrati 4.202 (quattromiladuecentodue), confinante con la corte del  
fabbricato descritto sotto la precedente lettera c), strada comunale, strada provinciale, Silvestri Liberata,  
salvo altri o variati. Nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 17, p.lla 1994**, ha 00.42.02.

A. Il tutto comunque ben noto alle parti contraenti, che pertanto ne omettono una descrizione più dettagliata.

B. I beni, oggetto del presente contratto, sono in buono stato di manutenzione e vengono considerati dal  
conduttore idonei per l'attività commerciale della ditta **AUTODEMOLIZIONI VAL VIBRATA SRL** relativa al  
commercio all'ingrosso ed al dettaglio di autoveicoli nuovi ed usati, pesanti e leggeri e relativi pezzi di ricambio.

**SI CONVIENE E SI STIPULA,**

tra le parti sopra meglio generalizzate, quanto segue:

**Art.1 - Premesse**

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Art.2 - Contratto di locazione**

2.1. Il locatore concede in locazione gli immobili descritti in premessa alla società conduttrice che accetta  
assumendosene tutte le inerenti obbligazioni.

**ICARO IMMOBILIARE SRL**  
VIA MAZZINI 6  
64011 ALBA ADRIATICA  
P.I. E.C.F. 01843170670

**AUTODEMOLIZIONI  
VAL VIBRATA SRL**  
VIA MEUCCI 64  
SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA  
P.I. E.P.I. 01843570670

2.2. Il conduttore potrà servirsi delle unità immobiliari locate per adibirle all'esercizio delle attività commerciali descritte in premessa e, a tale scopo, viene fin d'ora autorizzato dalla proprietà ad eseguire tutti i lavori e gli interventi necessari all'adeguamento dei beni alle prescrizioni di legge assumendosene tutti i costi.

### **Art.3 - Durata della locazione**

3.1. La durata del contratto di locazione è convenuta in anni sei, decorrenti dal 01/11/2012 e scadenti il 31/10/2018.

3.2. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A.R.

3.3. Alla prima scadenza contrattuale, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto di locazione, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A.R., almeno 12 mesi prima della scadenza

3.4. E' concessa la facoltà al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto con un preavviso di almeno 12 mesi, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

### **Art.4 - Corrispettivo**

4.1. Le parti contraenti convengono che il canone di locazione è di Euro 24.000,00 annue, oltre IVA, se dovuta, nella misura di legge. Il canone verrà corrisposto in dodici rate mensili anticipate di uguale importo (Euro 2.000,00) da versarsi entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese mediante bonifico bancario, puntualmente.

4.2. Trascorsi inutilmente 2 (due) mesi dalla data stabilita per il versamento, senza che esso sia stato effettuato, il locatore avrà la facoltà di chiedere la risoluzione anticipata per colpa del conduttore e l'immediato rilascio dell'unità immobiliari ai sensi dell'art. 1456 cod.civ.

### **Art.5 - Aggiornamento**

5.1. Il canone di locazione, di cui all'art.32 della legge 392/78, sarà automaticamente aggiornato ogni anno secondo l'indice ISTAT.

### **Art.6 - Custodia**

6.1. Il conduttore si obbliga a custodire con diligenza le unità immobiliari locate ed a riconsegnarle nel medesimo stato in cui si troveranno dopo l'esecuzione dei lavori di cui al punto 2.2 del presente contratto, comprese eventuali migliorie apportate alla struttura delle unità immobiliari, fatto salvo l'arredo e le parti mobili che verranno installate per l'esercizio dell'attività commerciale indicata in premessa che rimangono di esclusiva proprietà della società conduttrice.

### **Art.7 - Manutenzione e riparazioni**

7.1. Il conduttore è tenuto a comunicare tempestivamente al locatore ogni e qualsiasi necessità di interventi per manutenzioni e riparazioni di competenza di quest'ultimo. Qualora gli interventi necessari non siano tempestivamente eseguiti dal locatore, potrà provvedere direttamente la società conduttrice stessa a spese della proprietà.

7.3. La società conduttrice ha la facoltà di eseguire opere e migliorie necessarie allo svolgimento dell'attività commerciale indicata in premessa, previa autorizzazione delle competenti autorità amministrative.

### **Art.8 - Indennità per migliorie**

8.1. I miglioramenti di cui all'art. 1592 c.c. potranno essere apportati a spese e rischio della società conduttrice con espressa rinuncia di quest'ultima a qualsiasi indennità.

8.2. Il conduttore rinuncia a qualsiasi pretesa in dipendenza di eventuali perdite derivanti da riparazioni eseguite dal locatore a norma dell'art. 1583 c.c., fatto salvo il diritto alla riduzione del corrispettivo a norma dell'art. 1584, primo comma c.c.

8.3. Le spese affrontate per eventuali opere di adeguamento delle unità immobiliari locate allo svolgimento dell'attività commerciale indicata in premessa, quali, a titolo esemplificativo, l'installazione di impianti e strutture necessarie per l'adeguamento dei locali alle prescrizioni di legge, presenti e future, in materia sanitaria ed amministrativa, sono e saranno a carico della società conduttrice.

**ICARO IMMOBILIARE SRL**

VIA M. ... 6  
64011 ABBADIA SAN PIERO  
P.I. E.C.F. 01843170679

**AUTODEMOLIZIONI**

**VAL VIBRATA SRL**

VIA MEUCCI 64  
SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA  
C.F. E P.I. 01843570670

## Art.9 Contratti di utenza

9.1. Per quanto concerne le utenze di acqua, luce, gas, telefono e quant'altro risulti necessario allo svolgimento dell'attività da parte del conduttore, quest'ultimo provvederà far domanda di allacciamento indipendente o, d'intesa con il locatore, ad ottenere la voltura dei relativi contratti a proprio nome.

9.2. Le spese di voltura dei contratti indicati all'art.9.1, saranno interamente a carico del conduttore.

9.3. Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, di cui all'art.9 della legge 392/78 nonché le spese tutte inerenti o conseguenti alla sua attività.

## Art.10 - Esonero da responsabilità

10.1. Nessuna responsabilità sarà a carico del locatore per la conservazione o la custodia delle merci e degli altri beni di proprietà del conduttore con particolare riguardo a eventuali furti, incendi o danneggiamenti.

## Art.11 - Responsabilità del conduttore

11.1. Il conduttore si obbliga a fornirsi di tutti i necessari impianti, mezzi mobili di estinzione, di spegnimento e di sicurezza, in perfetta efficienza, in ottemperanza alle vigenti e future disposizioni delle autorità competenti, resta comunque responsabile a tutti gli effetti di ogni e qualsiasi danno che possa derivare a persone o cose per l'esercizio dell'attività svolta nelle unità immobiliari locate, terrà indenne il locatore da ogni conseguenza dannosa che possa derivare da fatti od omissioni di terzi in dipendenza di detta attività, obbligandosi il conduttore stesso a intervenire nei relativi giudizi e a far quanto in suo potere per favorire l'estromissione della proprietà, ai sensi dell'art.108 c.p.c.. La società conduttrice si impegna, altresì, a fornire i beni di idonea copertura assicurativa per la Responsabilità civile verso terzi.

## Art.12 - Modifiche al presente contratto

12.1. Il presente contratto che viene sottoscritto in duplice originale, non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere approvate le eventuali modifiche.

## Art.13 - Divieto di sublocazione

13.1. La locazione è ad uso esclusivo della società conduttrice. Alla stessa è fatto divieto di sublocare o cedere tutti o in parte delle unità immobiliari locate e di mutare la destinazione commerciale delle stesse.

13.2. La violazione del divieto di sublocazione comporterà la risoluzione a richiesta del locatore.

## Art.14 - Spese

14.1. Le spese di redazione, bollo e registrazione del presente contratto, nonché per le conseguenti ricevute, saranno ripartite in egual misura fra le parti. La registrazione avverrà a cura del locatore che ne informerà il conduttore.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Sant'Egidio alla Vibrata, lì 31/10/2012

**ICARO IMMOBILIARE SRL**

Locatore  
VIA MAZZINI 6,  
64011 ALBA ADRIATICA  
P.I.E.C.F. 01843170679

Ai sensi dell'art.1341 cod. civ. le parti sottoscrivono espressamente le clausole di cui agli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14.

Il locatore

**ICARO IMMOBILIARE SRL**

VIA MAZZINI 6,  
64011 ALBA ADRIATICA  
P.I.E.C.F. 01843170679

**AUTODEMOLIZIONI**

La società conduttrice  
**VAL VIBRATA SRL**

VIA MEUCCIA  
SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA  
C.F.E.P.I. 01843570670

La società conduttrice

**AUTODEMOLIZIONI**

**VAL VIBRATA SRL**

VIA MEUCCIA  
SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA  
C.F.E.P.I. 01843570670

