

CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata tra il

- Sig. **GARZIA CIVICO PETRILLI GUIDO** nato a Roma, il 12/01/1973, residente in Riccione -RN- Viale dei Pini, n. 41, codice fiscale GRZ GDU73A12 H501F, il quale in seguito verrà anche indicato come: "Promettente parte locatrice"; ed il
- Sig. **ANTOCCIA MARINO**, nato a Atri -Te- il 17/07/1968, residente in Notaresco alla Via Colle Marino n. 26, codice fiscale NTC MRN 68L17 A488C, il quale in seguito verrà anche indicato come: "promettente parte conduttrice"

PREMESSO

che il Sig. **GARZIA CIVICO PETRILLI GUIDO** ha la libera e piena disponibilità dell'immobile sito nel comune di Roseto degli Abruzzi, alla via Val Vomano, Bivio Casal Thaulero snc, piano Terra, di circa 525 mq., promette di locare al Sig **ANTOCCIA MARINO** che, promette di prenderlo in locazione alle condizioni di seguito esposte.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE

- 1 . la promittente parte locatrice è proprietaria dell'immobile nel Comune di Roseto degli Abruzzi via val Vomano snc censito catastalmente al Foglio: 50 Particella: 3 Sub.: 3 Zona Cens. 2 Categoria C/6 Classe 1;
- 2 . la promittente parte conduttrice ha manifestato il proprio interesse a stipulare un contratto di locazione relativamente alla porzione del fabbricato contraddistinta dalla linea di colore rosso di cui alla planimetria riportata nell'allegato A per una superficie di 250 mq. circa
- 3 . La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° giorno del mese successivo all'approvazione da parte del Suap del Comune di Roseto degli Abruzzi al trasferimento nel presente locale, l'attività artigianale di carrozzeria e soccorso stradale già esercitata dal Sig. Antoccia Marino in Roseto degli Abruzzi via Montauti snc, fraz. San Giovanni, Partita IVA 01446450676, regolarmente iscritta dal 02/05/2001 alla CCIAA di Teramo al n° Rea 125663 albo artigiani n. 39821.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, 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.

4 . Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 6.000,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 500,00.

5 . Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

6 . Il promittente 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.

7 . La promittente parte locatrice, a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara e attesta: ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, che la porzione immobiliare in oggetto, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 50, particella 3 Sub. 3, zona censuaria 2, categoria C6, Classe 1, Rendita catastale complessiva dell'intero fabbricato ammonta € 704,96

8 . La parte di porzione immobiliare promessa in locazione sarà locata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come la promettente parte locatrice la possiede ed ha diritto di possederla.

9. I locali si concedono per il solo uso di dell'attività artigianale di carrozzeria e soccorso stradale con divieto di sublocazione e cessione anche parziale;

10 . Il promittente locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

11 . Il promittente conduttore dichiara di aver esaminato i locali promessi in locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buon stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga di consegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Atteso che per poter utilizzare i locali sopra descritti con l'attività artigianale di carrozzeria e soccorso stradale è richiesta la variazione della destinazione urbanistica e la variazione della destinazione d'uso del locale, con il presente Atto, La promittente parte locatrice Sig. Garzia Civico Petrilli Guido AUTORIZZA il conduttore Sig. Antoccia Marino ad effettuare il cambio della destinazione urbanistica e di destinazione d'uso, mediante presentazione presso i competenti uffici Comunali, di apposita pratica allo Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i., dell'immobile in oggetto per la modifica dall'attuale categoria C/6 alla categoria C/3, necessaria allo svolgimento dell'attività artigianale di carrozzeria e soccorso stradale, per tale procedimento il conduttore si accolla tutti i costi esonerando il proprietario da qualsiasi responsabilità, indennizzi, rimborsi di alcun genere. Ogni altra aggiunta ed ogni altra innovazione che si rendesse necessaria o richiesta nel corso del procedimento del "SUAP" potrà essere fatta dal conduttore senza ulteriore preventivo consenso scritto del proprietario.

12 . Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale che il conduttore provvederà a versare all'atto della stipula del contratto definitivo pari a due mensilità.

13 . Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli a seguito della locazione;

14 . Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

15 . Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

16 . Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati dandone preventiva comunicazione al conduttore almeno tre giorni prima.

17 . La somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

18 . Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

19 . 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 locazione, in quanto applicabili.

20 . La registrazione del presente preliminare di locazione non è obbligatoria come da sentenza del 27 gennaio 2017, n. 2037, della Corte di Cassazione Civile che ha stabilito che la registrazione è obbligatoria solo per il contratto di locazione definitivo e non per il contratto preliminare di locazione.

21 . Le parti promettenti contraenti si obbligano ad addivenire alla stipula del contratto definitivo qualora il futuro conduttore sarà autorizzato al trasferimento della propria attività artigianale in detta porzione di locale da parte del SUAP del Comune di Roseto degli Abruzzi”.

22 . Nell’ipotesi in cui una delle parti promettenti intenderà recedere dal presente contratto, sarà assoggettata al pagamento di una penale pari alla somma corrispondente a due mensilità.

23 . Per quanto non previsto, le parti rinviando espressamente alle norme di legge in materia di locazione.

24 . Il promittente locatore ed il promittente conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

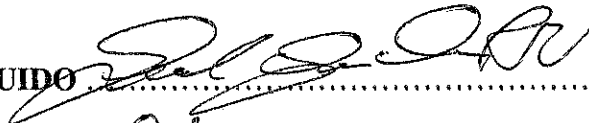
Il promittente locatore ed il promittente conduttore accettano il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Letto confermato e sottoscritto

Roseto degli Abruzzi Lì 28/04/2021.

Firme

Sig **GARZIA CIVICO PETRILLI GUIDO**

Handwritten signature of Guido Garzia Civico Petrilli in black ink, written over a dotted line.

Sig **ANTOCCIA MARINO**

Handwritten signature of Marino Antoccia in black ink, written over a dotted line.