

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, **il Tribunale di Reggio Calabria Sez. Esecuzioni Immobiliari, P.Iva: 80006750808, in persona del Custode Giudiziario** con studio in alla Via, all'uopo nominato dal G.E. con provvedimento del....., nella procedura esecutiva immobiliare **N. R.G.Es.**, di seguito denominato locatore

concede in locazione

alla Ditta/Soc..... con sede in alla Via, P.Iva....., di seguito denominata conduttrice

che accetta

l' unità immobiliare posto al piano..... e facente parte del maggior fabbricato sito alla via, adibita a deposito/negozio/ufficio. Nel NCEU al foglio.....part. sub ... di mq. ... circa.

Patti e condizioni:

- 1)** L' unità immobiliare concessa in locazione con il presente atto è sottoposta ad espropriazione immobiliare iscritta al n.R.G.Es del Tribunale di Reggio Calabria e, pertanto, dovrà essere trasferita all'aggiudicatario libera e sgombra da persone e/o cose, ovvero restituita nel medesimo stato all'attuale proprietario. In quanto finalizzato al soddisfacimento di pubbliche esigenze processuali di amministrazione giudiziaria (per loro natura e per disposizione di legge temporanee) la durata del presente contratto rimane strettamente correlata alle vicende della procedura espropriativa sopra indicata, nel senso che qualora si dovesse verificare l'aggiudicazione definitiva dell'immobile locato ovvero l'estinzione per qualsiasi causa della procedura in questione il presente contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto, con conseguente obbligo di restituzione del bene locato nel termine di trenta giorni dalla data di comunicazione del provvedimento suddetto.
- 2)** il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), a far data dal..... e sino al, fatto salvo quanto previsto al

precedente punto 1), allorché, in caso di aggiudicazione dei predetti immobili da parte di terzi ovvero nel caso di estinzione per qualsiasi caso della procedura in questione, la presente locazione cesserà **immediatamente**.

- 3)** Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di deposito e/o negozio..... ed è fatto divieto al conduttore di dare una qualsiasi diversa destinazione all'immobile che, comunque, non potrà essere sublocato o dato in comodato, in tutto od in parte, pena la risoluzione di diritto del contratto medesimo.

Il canone di locazione, è convenuto in **Euro** annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate anticipate di **Euro 300.00** ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese, presso lo studio della locatrice, in alla Via, ovvero mediante bonifico sul libretto di deposito bancario che verrà acceso presso il SANPAOLO Banco di Napoli Spa di Reggio Calabria, le cui coordinate saranno comunicate tempestivamente a cura del Custode.

Sono, altresì, a carico del conduttore gli oneri condominiali, da pagarsi con il medesimo numero di rate, con le medesime modalità ed alle medesime scadenze del canone sopra indicate; in particolare si precisa che sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine.

- 4)** Il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.
- 5)** Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto del presente contratto e di averlo trovato in ottimo stato ed adatto all'uso convenuto, nonché esente da vizi e difetti.

Il conduttore sarà tenuto ad eseguire a proprie spese tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata nonché a quelle di ordinaria manutenzione poste per legge a suo carico.

Il conduttore s'impegna altresì a riconsegnare l'unità immobiliare locata, nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso. S'impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile accusando, in tal caso, ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s'impegnano, ad osservare le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini.

E' in ogni caso, vietato al conduttore, di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare locata al custode giudiziario, al professionista delegato alla vendita dell'immobile concesso in locazione nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

7) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9) Il conduttore esonera, espressamente, il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti, o indiretti, che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo, nonché, per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza o dall'uso della cosa locata , nonché le piccole riparazioni di cui all'art.1609 cod.civ.. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrici, idrici, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni delle condutture idrauliche di scarico, ed alle conseguenziali opere di ripristino, nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni.

10) Il locatore **non concede il diritto di prelazione** al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato.

11) Il locatore **non concede il diritto di prelazione** al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.

12) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e le relative spese saranno suddivise in misura eguale tra le parti.

13) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

14) L'eventuale permanenza del conduttore nell'immobile locato intervenuta la scadenza naturale del contratto o la risoluzione automatica dello stesso per il verificarsi della condizione risolutiva di cui all'articolo 1 del presente contratto è considerata senza titolo, anche nel silenzio del locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo, e legittima, pertanto, l'azione per il rilascio e la corresponsione dell'indennità di occupazione.

15) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L.675/1996).

Letto, approvato e sottoscritto.

Reggio Calabria li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'art.1342, comma 2, del Codice Civile, le parti, specificatamente, approvano i patti di cui ai punti: **1), 2), 3), 4), 5), 8), 9), 10) 11) e 14).**

Reggio Calabria li .

