



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice esemplare ed avente ogni valore di legge, tra le sottoscritte parti:

- la società "F.Ili Artuso di Artuso Amerigo e Azzurrino s.n.c." con sede Venezia (VE) via Mestrina 36/a C.F. 00218050276 in persona del legale rappresentante Artuso Amerigo, residente in Mogliano Veneto (TV) via Vivaldi 27 C.F. RTSMRG34E16F269I, di seguito indicato anche **locatore**, da una parte;

e

- la società "F.Ili Artuso Group s.r.l." con sede in Venezia (VE) via Martiri della Libertà n. 373 C.F. 03653780274, rappresentata dal legale rappresentante signor Artuso Azzurrino residente in Mogliano Veneto (TV) via delle azalee 23/6 C.F. RTSZRR40T29F269Q, di seguito indicato anche **conduttore o locatario**, dall'altra parte;

premesse

I. che il locatore ha la libera e piena disponibilità dell'immobile sito in Mestre (VE), via Martiri della Libertà n.373;

II. che la società "F.Ili Artuso di Artuso Amerigo e Azzurrino s.n.c." intende locare tale immobile alla società "F.Ili Artuso Group s.r.l.", che intende riceverlo in locazione, alle condizioni sotto espone.

Tutto quanto premesso, tra le parti

si conviene e stipula

quanto segue:

1. la società "F.Ili Artuso di Artuso Amerigo e Azzurrino s.n.c" concede in locazione

alla società "F.lli Artuso Group s.r.l." l'immobile sito in Mestre (VE) via Martiri della Libertà n. 373, come individuato al punto I delle premesse, ad uso commerciale;

2. La locazione avrà inizio il 02.01.2006 e durerà sei anni fino al 31.12.2011. Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'art. 27 comma 7 L. 392/1978.

Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, rinunciando il locatore, ora per allora, ad esercitare la facoltà di diniego del contratto prevista dagli art. 28 e 29 della L. 392/1978.

3. Il corrispettivo annuo di locazione viene convenuto al netto di Iva in € [REDACTED] da corrispondere in rate mensili di pari importo pari ad € [REDACTED] + Iva ciascuna da pagarsi entro il giorno cinque di ciascun mese.

4. Ai sensi dell'art. 9 – sexies L. 118/1985 che sostituisce l'art. 32 L. 392/1978, 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.

5. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e di eventuali oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione prima di aver provveduto al pagamento di tutti i canoni scaduti.

6. Il conduttore potrà sublocare l'immobile, anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda. A riguardo le parti fanno espressamente rinvio a quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/1978.

7. Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile locato e di averlo ritenuto adatto all'uso cui intende destinarlo e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza

contrattuale nel medesimo stato, fatto salvo il normale degrado d'uso.

8. Il conduttore è autorizzato fin da ora dal locatore ad effettuare a propria cura e spese tutti quei lavori di adattamento e sistemazioni dei locali, anche strutturali e relativi a variazioni distributive interne, che riterrà necessari per rendere l'immobile più funzionale all'uso cui è destinato.

9. Al termine della locazione il conduttore avrà facoltà di rimuovere ogni innovazione, miglioramento o modifica apportata all'immobile locato, senza peraltro danneggiarlo, o lasciarlo nello stato di fatto in quel momento esistente, senza peraltro alcuna pretesa;

10. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto o omissione di terzi.

11. Il locatore ha facoltà a semplice richiesta di ispezionare l'immobile concordando giorno e ora con il conduttore.

12. In deroga agli articoli 1576 e 1609 del codice civile tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

13. Qualsivoglia modifica innovazione o aggiunta relativa all'attività svolta dal conduttore viene eseguita ad esclusiva cura e spese di quest'ultimo, senza diritto di rimborso.

14. Il conduttore è espressamente costituito quale custode della cosa locata ed il locatore viene espressamente esonerato da ogni responsabilità per i danni cagionati a terzi o derivanti da interruzione dei servizi per cause fortuite o di forza maggiore.

15. Il conduttore si obbliga a rispettare e far rispettare ai propri dipendenti il regolamento interno dello stabile in cui l'immobile oggetto del presente contratto trovasi, i regolamenti comunali e le norme di pubblica sicurezza.

16. Le parti garantiscono reciprocamente di avere tutti i diritti ed i poteri necessari a concludere e dare esecuzione al presente contratto e che i rispettivi rappresentanti hanno il potere di firmare lo stesso vincolando la società rappresentata.

17. Le spese del presente atto e delle eventuali proroghe, nonché le imposte di bollo e di registro sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

18. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, cosicché, per espresso patto tra le parti, l'inadempimento da parte del conduttore di uno sola di esse dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto.

19. Per quanto non previsto espressamente dal presente contratto si fa rinvio alla normativa in materia vigente in materia di locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

Venezia (VE), 02.01.2006

Il locatore

Il conduttore

Artuso Amerigo

Artuso Azzurrino

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., le parti dichiarano di aver specificatamente riletto e di approvare le clausole del sopra esteso contratto sottoscritto oggi stesso.

Venezia (VE), 02.01.2006

Il locatore

Il conduttore

Artuso Amerigo

Artuso Azzurrino

31 GEN. 2006

Liquidati € 40,71)

Registrato d/o Ufficio Locale Venezia 2

Euro 40,71

A/N. Serie 3 A. PRIVATI

Conformi al Mod. F23

IL DIRETTORE

L'ADDETTO

Ernesta D'Alessandro



31 GEN. 2006

Liquidati € 70,71)

Registrato a/o Ufficio Locale Venezia 2

Etto 70,71

Al N. Serie 3 A. PRIVATI

Conformi al Mod. F23

IL DIRETTORE

L'ADDETTO

Alessandro

