CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata tra le parti:

- il signor [redacted] e ivi residente [redacted] odice fiscale [redacted], da ora chiamato locatore,

e

- Il signo [redacted] o [redacted] residente in [redacted] da ora chiamato conduttore;

PREMESSO

- che il signor [redacted] e' proprietario dell' immobile sito in Romano d'Ezzelino, via Lanzarini n.28, così identificato catastalemnte: Catasto urbano : Comune di Romano d'Ezzelino- Cat. C1 – classe 5- consistenza mq.99- sez. U- fg. 22- n.135- sub. 1.Si precisa che sono locate anche le pertinenze (cantina, cucina). Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

- Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile ad uso commerciale citato in premessa. In detto immobile il Conduttore svolgerà la propria attività bar pubblico esercizio.Il tutto ben noto alle parti. La locazione e' regolata dai seguenti patti:

- **Durata della locazione**: La locazione avrà durata di anni 6 con inizio dal giorno 2 gennaio 2.013 e termine al 1 gennaio 2.019 e si intenderà tacitamente rinnovata per un uguale periodo qualora 12 mesi prima della scadenza, non venga inviata disdetta con lettera r.r. E' consentita la

[redacted]

facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, purché ne dia disdetta almeno 6 mesi prima.

- **Canone di locazione**: Il canone di locazione viene stabilito dalle parti in annue euro 12.000,00 (dodicimila/00), da pagarsi in rate mensili di euro **1.000,00 (mille/00)** ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti leggi e non potrà far valere azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Vengono date inoltre tre mensilità a titolo di deposito cauzionale.

- **Adeguamento del canone**: Si conviene tra le parti che il canone verrà aumentato annualmente nella misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT.

- **Divieto di sublocazione, comodato o cessione**: E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere il contratto o sublocare anche parzialmente a qualsiasi titolo l'unita' immobiliare oggetto del presente contratto, nonché di concederla in comodato, salvo i casi previsti per legge. In caso di inadempienza il locatore avrà il diritto di chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni.

- **Destinazione dei locali**: L'unita' immobiliare deve essere destinata esclusivamente ad uso commerciale (bar-pubblico esercizio), con espresso divieto di ogni altra diversa destinazione. Qualsiasi anche parziale mutamento di destinazione e' tassativamente vietato con diritto del locatore di chiedere la risoluzione del contratto a sensi di Legge, oltre al risarcimento dei danni. - E' concesso al conduttore di portare

miglioramenti o addizioni e di eseguire opere che interessino la struttura dell'immobile con il preventivo consenso del locatore. Al termine della locazione tutte le opere che non potranno essere tolte senza danneggiare l'immobile rimarranno di proprietà del locatore senza che questo debba corrispondere alcuna indennità o risarcimento.

- **Danni e responsabilità** : Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi anche se resi responsabili o facilitati dall'assenza di custodi. Il locatore dichiara di ritenersi esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore si impegna a stipulare un'assicurazione contro l'incendio e danni sull'immobile.

- **Riparazioni**: Restano a carico del conduttore tutte le eventuali riparazioni di ordinaria manutenzione così come previste dall'art. 9 della Legge 392/78 e tutte le spese ordinarie, così dicasi per gli allacciamenti di qualsiasi genere ed i consumi.

- **Obblighi del conduttore**: il conduttore si obbliga di osservare e di far osservare le regole di buon vicinato ai sensi di legge.

- **Ispezioni**: il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati dandone preavviso di almeno un giorno.

- **Risoluzione del contratto**: l'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso-jure la sua risoluzione, oltre al risarcimento del danno.

- **Spese**: le spese di registrazione dell'atto sono ripartite al 50%, l'imposta di bollo per le quietanze, il costo dei consumi e tutte le spese di ordinaria amministrazione sono a carico del conduttore.

Rinvio alle disposizioni di legge e clausola risolutiva: le clausole inerenti e conseguenti alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi in materia di locazione, in quanto applicabili; la violazione di una delle dette clausole darà diritto al locatore di chiedere immediata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., oltre al risarcimento dei danni. Per quanto non contemplato valgono le norme del c.c. e la legge del 27/07/1978 n. 392 e successive modificazioni.

- **Si fa espressa** menzione che il locatore si riserva il diritto di passaggio all'interno dell'unità immobiliare locata,ai soli fini di accedere al proprio appartamento sito sopra l'immobile locato.

- **Prova scritta**: qualunque modifica al presente contratto puo' avere effetto ed essere provato esclusivamente mediante atto scritto.

Romano d'Ezzelino **2 gennaio 2013**

[redacted]

[redacted]

[redacted]