

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno e questo di ...del mese di in Lastra a Signa, con la presente scrittura privata da valere e tenere ad ogni effetto di legge, redatta in quadruplica originale,

tra

il signor Alessandro Marchi, nato a Firenze il 17/12/1948 e residente a Scarperia e San Piero in Via Jacopo D'Angelo n° 2, C.F. MRCLSN48T17D612T, in qualità di presidente della società Iride s.s.d. a r.l. con sede in Lastra a Signa in via dello Stadio, 2 c/o Palazzetto dello Sport, codice fiscale e partita IVA n° 02302740481, di seguito **locatore**

e

la Società/il sig/ra _____ con sede a _____ in Via _____ n. __, iscritto/a al registro delle imprese di _____ al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____, P. IVA _____, nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor/a _____, (nato/a a ____ il _____ e domiciliato/a presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito **locatario**;

si conviene e si stipula quanto appresso:

- il locatore, affidatario del servizio di gestione degli impianti sportivi del comune di Lastra a Signa a seguito di contratto stipulato in data 20 ottobre 2015, rep. n. 119, concede in affitto al locatario, che accetta, la seguente unità immobiliare:

Bar di circa mq. 76, di cui circa 27 mq. destinati a servizi igienici, oltre ad un locale di circa 25 mq. da adibire a magazzino merci, situato sotto le tribune del Palazzetto, posto in Via dello Stadio 2, a Lastra a Signa. Vedi planimetria allegata (**allegato "A"**);

- il locatario intende prendere in affitto il sopra menzionato immobile per esercitarvi l'attività esclusiva di bar;

La locazione viene concessa ai seguenti patti e condizioni:

1) Oggetto del contratto

L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, viene concessa esclusivamente ad uso BAR; è vietato in modo assoluto di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutto o in parte l'immobile, anche gratuitamente, senza l'autorizzazione e il gradimento del locatore.

L'eventuale richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

2) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 1° giugno 2021. La locazione avrà durata di 5 (cinque) anni a partire da questa data e terminerà il 31 maggio 2026.

Non è previsto il tacito rinnovo e pertanto, alla scadenza suddetta, i locali dovranno essere lasciati liberi a

tutti gli effetti.

3) Canone di locazione

Il canone di locazione, escluso IVA, è stabilito in Euro _____ (_____/00) mensili da pagarsi anticipatamente entro il 5° giorno di ogni mese.

Il mancato pagamento entro i tempi stabiliti, anche di una sola rata del canone, costituisce il locatario in mora e consente al locatore di dichiarare senza ulteriore diffida il contratto risolto per fatto e per colpa del locatario e a pretendere il pagamento del dovuto e il risarcimento dei danni.

4) Motivi di recesso

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27 della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del locatario.

È fatto obbligo al locatario di munirsi di tutte le licenze, concessioni o autorizzazioni previste per lo svolgimento dell'attività condotta nell'esercizio.

Il locatore può, in mancanza anche parziale degli adempimenti di cui ai punti 11), 13 e 14), recedere dal presente contratto.

5) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

È onere del locatario di provvedere a proprie spese ad effettuare ogni tipo di riparazione e/o manutenzione ordinaria necessaria ad adeguare e mantenere il locale per l'uso cui è stato destinato nel presente contratto. Le riparazioni tutte, di cui agli art. 1576 e 1609 C.C., sono a carico del locatario così come ogni altra riflettente gli impianti e i servizi.

Il locatario si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

6) Responsabilità verso terzi

Il locatario è direttamente responsabile verso il locatore e verso terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento acqua, fughe di gas ecc, e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso del locale locato.

7) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il locatario si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato.

Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata, ovvero tramite p.e.c. al seguente indirizzo.....

Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte locataria entro 10 giorni dalla ricezione della richiesta.

8) Il locatario dovrà prestare le seguenti garanzie:

a) stipula di polizza assicurativa RCT di € 1.000.000 a copertura di rischi da incendio, scoppi e simili e

responsabilità civile verso terzi, comunque connessi all'uso dei locali;

b) cauzione da versarsi mediante fideiussione bancaria o assicurativa, per un importo di euro pari al canone dovuto per un bimestre, a garanzia del canone di locazione e di eventuali danni arrecati all'immobile non imputabili al normale uso o deterioramento; il locatore avrà diritto di rivalersi su di essa e il locatario sarà contestualmente obbligato a reintegrarne l'importo.

La cauzione sarà escussa dalla Iride nel caso di mancato pagamento entro 5 giorni dalla data stabilita, anche di una sola mensilità di affitto.

Detta cauzione sarà restituita con gli interessi maturati, al locatario, all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

9) Rimborso utenze

Il locatario deve rimborsare il locatore per una parte dei consumi di acqua, luce e gas. Tale importo è indicato forfettariamente in € 350,00 mensili. Detto importo sarà adeguato annualmente con le variazioni ISTAT del periodo di riferimento.

Le spese di installazione di eventuali contatori a defalco per misurare i consumi di esercizio del bar rispetto all'intero impianto, sono a carico del locatario.

10) Contrasto al gioco d'azzardo

Il locatario si impegna a non installare video lottery e slot machine o comunque mettere a disposizione apparecchi destinati, anche indirettamente, a qualunque forma di gioco, anche di natura promozionale, riconducibili e connessi al gioco di azzardo.

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il locatario dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Sottoscrivendo il presente contratto il locatario esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il locatario si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto per controllare lo stato di manutenzione dello stesso.

Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del locatario.

Lo stesso si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12) Pulizia e decoro

Il locatario ha l'obbligo e si impegna a svolgere le pulizie e mantenere gli spazi, compresi quelli esterni (veranda), gli arredi, le attrezzature, gli impianti, i servizi igienici e quant'altro presente e di pertinenza ai locali, anche mediante disinfezione, garantendo il massimo decoro e la massima igiene.

Il locatario si impegna altresì ad effettuare, all'occorrenza, la pulizia del piazzale antistante il locale.

13) Orario di apertura

L'orario di apertura non dovrà essere inferiore a 8 ore giornaliere e dovrà comunque coprire gli orari delle attività sportive svolte all'interno del Palazzetto (indicativamente dalle ore 9,00 alle ore 23). Il locale dovrà

quindi rimanere aperto negli orari in cui si svolgono attività all'interno del Palazzetto siano esse allenamenti, manifestazioni o gare, anche previste in giorni festivi;

L'orario di apertura potrà subire variazioni e sarà comunicato dal locatore annualmente, con inizio dal mese di settembre di ciascun anno, tenendo conto delle attività presenti nell'impianto sportivo.

In caso di particolari manifestazioni ospitate nell'impianto sportivo il locatore comunicherà gli orari di apertura dell'esercizio con anticipo di almeno 7 giorni.

Il locatario dovrà provvedere all'apertura al mattino e alla chiusura serale degli accessi al Palazzetto e all'accensione e allo spegnimento delle luci, tenendo conto delle istruzioni impartite in tal senso dal locatore.

14) Cause di risoluzione

Il mancato adempimento da parte del locatario di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

15) Spese varie e di registrazione del contratto

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%.

16) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

17) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il locatore, in Via _____ n. _____, _____ ;

il locatario presso la sua sede legale sita in Via _____ al n. _____, _____.

18) Foro competente

per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione ad uso commerciale.

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del Tribunale di Firenze.

IL PRESENTE CONTRATTO È SOGGETTO AD IVA

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

Il locatore

Il locatario

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 2342 del C.C., il locatario e il locatore dichiarano di approvare specificamente ed espressamente tutte le clausole del presente contratto revocando fin d'ora ogni eccezione.

Il locatore

Il locatario