

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, tra i Signori:

- **MAISANO Francesco**, nato a Firenze il 15/04/1966 e residente a SEESTRASSE 27B 8700 KUESNACHT (ZURIGO) SVIZZERA , codice fiscale MSNFNC66D15D612T, d'ora innanzi locatore,

e

- **BANI Maria Crisitina** nata a Monte Argentario il 15/08/1964 residente in Monte Argentario Via XX SETTEMBRE, 33 CF. BNAMCR64M55F437H, nella sua qualità di Liquidatore della **ARGENTARIO APPRODI E SERVIZI SPA in liquidazione** con sede a Monte Argentario Via Scarabelli, sc iscritta al Registro delle Imprese e al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Grosseto al n. 84481, Partita IVA 01091720530, Iscrizione al Registro Imprese e Codice fiscale: 01091720530, esercente l'attività di servizi connessi al trasporto marittimo e per vie d'acqua, **si conviene e stipula quanto segue:**

1. Il Sig. **MAISANO Francesco** concede in locazione alla Società **ARGENTARIO APPRODI E SERVIZI SPA in liquidazione** bene immobile sito nel Comune di Monte Argentario Porto S. Stefano Via del Molo n.46 ad uso commerciale sviluppato su piano terreno di mq 7 (sette). Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte Argentario nel foglio di mappa 4 con la particella 143 sub. 13 cat. C02/9 e rendita catastale di euro 53,14.
2. La locazione ha la durata di anni sei, con inizio il 01.06.2019 e termine al 31.05.2025.
3. Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione.
4. Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) da pagarsi tramite bonifico bancario sul c/c del Locatore in rate mensili anticipate di Euro 300,00 (trecento euro) entro il 05

di ogni mese. Contestualmente alla firma del presente contratto il conduttore versa al locatore n. 02 mensilità a titolo di caparra.

5. A partire dal secondo anno, il canone di locazione sarà aggiornato nella misura massima di legge, attualmente pari al 75 per cento della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.
6. Sono interamente a carico del Locatore le spese relative al condominio mentre per l'energia elettrica verrà quantificata annualmente a consumo mediante un sub contatore installato nell'immobile posto in locazione.
7. L'immobile viene consegnato in ottimo stato di manutenzione e in regola con tutte le leggi e norme vigenti.
8. Le riparazioni verranno effettuate nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 1576 e 1609 del codice civile.
9. Il mancato pagamento, anche parziale, della locazione entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza, produrrà, ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.
10. Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatto diretto con il pubblico degli utenti e consumatori.
Dichiara inoltre di rinunciare ad esercitare quanto previsto dagli art. 34 e 35 L. del 27/07/78 numero 392 in quanto già precedentemente alla presente locazione, l'immobile in oggetto era adibito ad attività che comportava contatti diretti con il pubblico degli utenti o consumatori.
11. La locazione è ad uso commerciale. Non è concesso al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali anche gratuitamente a società controllate o associate, senza permesso scritto del Locatore.
12. E' proibito al Conduttore, senza preventivo consenso scritto del Locatore, di fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale.
13. Il Conduttore si impegna ad utilizzare quanto locato con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirlo alla scadenza della