

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno duemilaotto il giorno _____ del mese di _____ (___/___/2008), in

Castelsardo:

tra

- La Società GE.CAS. Gestioni Castelsardo S.p.a., con sede legale in Castelsardo, località Porto turistico snc, p. Iva, codice fiscale e n° di iscrizione al Registro delle Imprese di Sassari 02073090900, in persona del suo legale rappresentante, Dott. Davide Sini, in seguito denominata **LOCATORE**

e

- La Società/Ditta _____, con sede legale in _____ in Via _____, codice fiscale _____, P. iva _____, in persona del suo rappresentante legale/titolare, _____, in seguito denominata **CONDUTTORE**

Premesso che

- la GE.CAS. con atto del 08/09/2006 ha avuto in concessione fino al 31 dicembre 2009 dalla Capitaneria di Porto di Porto Torres, giusta licenza di subingresso nella concessione demaniale marittima n° 01/06, le aree, i pontili, le banchine, gli specchi acquei ed i fabbricati relativi al nuovo Porto di Castelsardo;

- la Società/Ditta è risultata, a seguito della procedura di gara indetta dalla GE.CAS. Sp.A., aggiudicataria dell'unità immobiliare _____ Lotto ____ giusta comunicazione del _____;
- la Società/Ditta ha preso visione del locale/immobile oggetto del presente contratto come da attestazione di sopralluogo del _____ ;

Si stipula e conviene quanto segue:

- 1) Le premesse fanno parte integrale e sostanziale del presente contratto.
- 2) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile sito all'interno del porto turistico di Castelsardo come meglio individuato con contorno in giallo nella "riproduzione grafica", che, firmata dalle parti per presa conoscenza ed approvazione, si allega al presente contratto per formarne parte integrante sotto la lettera "A".
- 3) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la sola ed esclusiva attività di _____. Qualsiasi diversa utilizzazione è espressamente vietata e comporterà di diritto la risoluzione del presente contratto.
- 4) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
- 5) La locazione avrà inizio il _____ e termine il 31 dicembre 2009

coincidente con il termine della concessione demaniale marittima di cui alla premessa. In caso di rinnovo della concessione demaniale in capo al locatore la locazione si rinnoverà per un periodo pari a quello della concessione demaniale e comunque non superiore ad anni 6. Nel caso in cui per qualsivoglia motivo l'Autorità competente non dovesse rinnovare la concessione demaniale al locatore il conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo ai sensi dell'art. 35 della Legge 392/1978. Alla scadenza contrattuale i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

- 6) Il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell 'art. 27, comma 7. della legge 392/1978.
- 7) 2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro _____ (euro_____/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro _____ (euro_____/00) ciascuna entro il giorno 10 di ogni

mese mediante bonifico bancario sul c/c n° _____ ABI _____ CAB _____ CIN ____ (IBAN: _____) intrattenuto presso il Banco di Sardegna Spa filiale di Castelsardo.

- 8) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- 9) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 10) Il conduttore dichiara di aver preso visione del locale e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore. A tal fine è fatto espresso divieto al conduttore di apporre all'esterno del locale insegne e/o targhe di qualsiasi tipo e dimensione recanti emblemi e simboli volti a rappresentare il nome del conduttore o della sua azienda senza il preventivo consenso scritto del locatore. È fatto inoltre espresso divieto di esporre merce al di fuori del locale senza il preventivo

consenso scritto del locatore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

- 11) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.
- 12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile e per l'incendio.
- 13) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 14) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 15) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 16) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.
- 17) L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita

senza maturazione di interessi, dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.

- 18) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento/voltura ed eventuale potenziamento delle utenze, ivi comprese quelle relative all'energia elettrica, all'acqua ed alla tassa sui rifiuti. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.
- 19) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. Il presente contratto è esente da Iva ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8 DPR 633/72. A tal fine parte conduttrice comunica di avere una percentuale di detraibilità Iva superiore al 25% e parte locatrice rinuncia espressamente all'opzione per l'applicazione dell'Iva .
- 20) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.
- 21) Il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro

_____, (_____), pari a tre mensilità, che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.