

Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo

Livorno Reti ed Impianti Spa in Liquidazione, c.f. e P. IVA: 01438350496, cons ed elegale in Livorno in Piazze del Muniicio, 1, in perosna del suo legale rappresnetante pro-tempore il Liquidatore avv. Filippo Di Rocca (di seguito per brevità anche Liri o locatore)

e

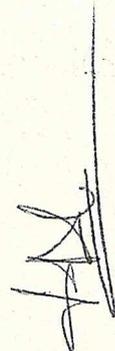
ASD Rendoki Dojo, c.f.: 92032890490, con sede in via Grotta delle Fate a Livorno, in persona del suo legale rappresnetante pro-tempore Massimo Rizzoli, c.f.: RZZMSM65T22E625L, nato a Livorno il 22/12/1965, iscritta al registro comunale delle associazioni, iscrizione n. 7628 del 13/10/2021 (di seguito per brevità Rendoki o conduttore)

Convengono quanto segue

Art. 1 – Oggetto del contratto

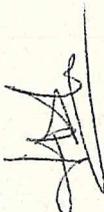
Liri concede in locazione alla Rendoki l'immobile di sua proprietà sito a Livorno in via Grotta delle Fate 19, piano primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47 Particella 1123 subalterno 603 (allegato A planimetria dell'immobile), affinché la Locataria se ne serva esclusivamente per la sua attività istituzionale, precisata al successivo articolo 4.

Art.2 – Durata del contratto



La durata della locazione è convenuta e accettata in anni sei e più precisamente dal 1/2/22 al 31/1/2028. Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata a.r., esso s'intenderà rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/1978. Il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma, della legge n. 392/1978.

Art.3 – Corrispettivo


 Il canone annuo della locazione è convenuto e accettato dalla Rendoki in euro 4.800,00, esente IVA ex art. 10 DPR 633/72, da pagarsi in dodici canoni mensili pari a 400,00 euro ciascuno entro l'ultimo giorno del mese di competenza. Per nessun motivo il pagamento del canone potrà essere ritardato, omesso, ridotto o compensato. Il mancato o ritardato pagamento anche parziale, di due canoni mensili anche non consecutivi, darà diritto alla Liri Spa in Liquidazione di risolvere il contratto ipso iure ex art. 1456 c.c.. Il pagamento dei canoni mensili dovrà avvenire mediante bonifico sul conto corrente intestato alla Livorno Reti ed Ambienti Spa in Liquidazione di cui all'iban IT 67 Y 06915 13913 00000 6674780. Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di

locazione verrà aggiornato annualmente agli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il conduttore corrisponderà al locatore mensilmente 30,00 euro, esente IVA (euro 360,00 annuali), a titolo di rimborso per le spese condominiali.

Art. 4 – Destinazione dei locali e sublocazione

I locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di attività sportiva con finalità agonistica e propagandistica per promuovere tra i giovani la pratica dell'attività fisica in generale e delle arti marziali.

Il conduttore ha il divieto assoluto di sublocare i locali o cedere a terzi il contratto, anche se parzialmente e a qualunque titolo, anche gratuito o per breve tempo. È fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 ss. della legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico e comunque è espressamente pattuito dalle parti che alcuna indennità di avviamento sarà spettare alla Rendoki al termine del rapporto di locazione.

Art. 5 – Stato dell'Immobile

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche come da Concessione Edilizia in

Handwritten signatures and initials on the right side of the page. There are two distinct marks: one at the top right, which appears to be a signature or set of initials, and another below it, which is a more stylized signature or mark.

sanatoria n. 9000418 del 4/2/1998 ex l. 47/1985 e dotato di certificazione APE n. id 0000319902 del 27/4/2021.

Il locatore dichiara che l'immobile è in buono stato, benché necessiti di un'importante e costante opera di manutenzione ordinaria il cui costo sarà integralmente a carico del locatario.

Il conduttore potrà apportare modifiche all'immobile solo previo accordo scritto con il locatore; il locatore potrà domandare in qualsiasi momento il ripristino dei locali realizzati senza accordo.

Al termine del rapporto locativo il locatore potrà ritenere le modifiche, realizzate dal conduttore con o senza accordo, senza dovergli corrispondere alcun indennizzo.

Qualora il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora a eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 cod. civ.

Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché ne dia preavviso al conduttore almeno ventiquattro ore prima.

Art. 6 – Esonero dalle responsabilità

Il conduttore esonera e manleva espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti generati per Sua colpa all'immobile, a persone, animali e/o cose; a tale fine il

conduttore dichiara di essere titolare di polizza RCT emessa dalla CSEN.

Art. 7 – Oneri accessori e deposito cauzionale

Le forniture dei servizi pubblici quali elettricità, telefono, gas, acqua, TARI ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono integralmente a carico diretto del conduttore.

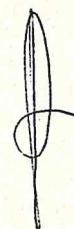
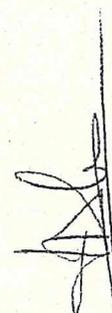
Il conduttore corrisponderà al locatore 800 euro a titolo di deposito cauzionale non fruttifero; la mancata corresponsione a favore del locatore del deposito cauzionale costituirà motivo di immediata risoluzione, ipso iure del rapporto locativo.

In corso di rapporto il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato in conto canoni e sarà restituito al conduttore solo dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che saranno state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione.

L'imposto di bollo e di registro saranno a carico al cinquanta per cento di entrambe le parti; sarà cura del locatore occuparsi della registrazione del presente contratto e il conduttore rimborserà la parte di sua competenza con il pagamento del primo canone mensile di locazione.

Art. 8 – Deroga delle leggi speciali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalla legge n. 392 del 1978 in quanto applicabile.



Allegata:

A) planimetria dell'immobile;

B) certificazioni immobile;

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data, LIVORNO 1/2/2022

per il locatore Livorno Reti ed Impianti Spa in Liquidazione spa

avv. Filippo Di Rocca

per il conduttore, ASD Rendoki Dojo

sig. Massimo Rizzoli

Massimo Rizzoli