

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

tra

ATTILIO TETTAMANTI (C.F. TTT TTL 63P15 C933D), residente in Cassina Rizzardi (CO), in via Volta n. 63 – *LOCATORE*

e

FIORI BIANCHI S.r.l. a socio unico (C.F. 03724220136), in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore Attilio Tettamanti*, munito dei poteri conferiti dall'assemblea dei soci del 27/12/2019, con sede in Villa Guardia (CO), in via Firenze n. 15, indirizzo di posta elettronica certificata fioribianchisrl@legalmail.it – *CONDUTTORE*


§

PREMESSO CHE

a) *Attilio Tettamanti* è proprietario esclusivo del compendio immobiliare residenziale sito in Villa Guardia (CO), in via Firenze n. 15 e, in particolare, delle seguenti unità immobiliari al piano terra e primo, così distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Villa Guardia:

- Sub. 702, con area di pertinenza di cui ai mappali 69, 64 e 68
- Sub. 701, con area di pertinenza di cui al mappale 71
- Sub. 6
- Sub. 705
- Sub. 706
- Sub. 707
- Sub. 708
- Mappali 488, 62 e 63

oltre al Sub. 703, costituito dalla corte comune, e al Sub. 704, in quanto locale accessorio.



b) *Fiori Bianchi S.r.l. a socio unico* ha per oggetto, tra l'altro, l'attività di:

<- affittacamere e turistico alberghiera in genere (...) mediante la gestione di alberghi, pensioni, residence, appartamenti, case vacanze, bed and breakfast e agriturismi; (...)

- l'utilizzo di immobili di proprietà di terzi anche previo adattamento all'uso; (...)>;

c) *Fiori Bianchi S.r.l. a socio unico* ha interesse a condurre in locazione i locali di proprietà di *Attilio Tettamanti* sopra descritti, per l'esercizio di una attività ricettiva ai sensi della Legge regionale della Lombardia n. 27/2015 (*"Politiche regionali in materia di turismo e di attrattività del territorio lombardo"*);

tutto ciò premesso tra *Attilio Tettamanti* (il *LOCATORE*), da una parte, e *Fiori Bianchi S.r.l. a socio unico* (il *CONDUTTORE*), dall'altra,

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

1. PREMESSE

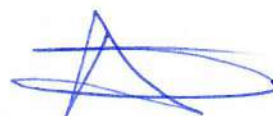
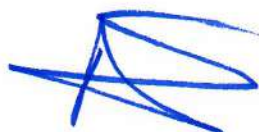
Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il *LOCATORE* concede in locazione al *CONDUTTORE*, che accetta, compendio immobiliare residenziale sito in Villa Guardia (CO), in via Firenze n. 15, meglio descritto al punto a) delle premesse.

Il presente contratto di locazione viene stipulato per l'esercizio dell'attività turistico/ricettiva in una delle forme previste dalla legge regionale della Lombardia n. 27/2015, con tassativa esclusione di usi diversi dal predetto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge n. 392/1978, le parti



concordano che al presente contratto non si applicano le disposizioni di cui all'art. 34 della medesima legge n. 392/1978.

3. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il *CONDUTTORE* potrà sublocare il compendio immobiliare o cedere il contratto di locazione secondo quanto previsto dall'art. 36 della legge n. 392/1978.

Le parti convengono espressamente che i locali oggetto della locazione, distinti nel Catasto Fabbricati al Sub. 705, potranno essere adibiti ad abitazione dei custodi/gestori della struttura turistico/ricettiva.

4. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In caso di violazione dell'art. 36 della legge n. 392/1978, così come nel caso di mutamento di destinazione d'uso del compendio immobiliare locato o di una sua porzione, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., salvo il risarcimento dei danni.

5. DURATA DELLA LOCAZIONE

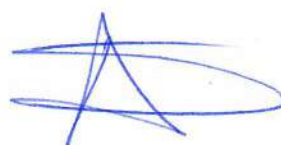

La locazione avrà durata di anni 9 (nove) ai sensi dell'art. 27, comma 3, della legge n. 392/1978, con decorrenza dalla data del 1° Gennaio 2020 e, quindi, andrà a cessare il 31 Dicembre 2028.

Alla scadenza del predetto periodo di locazione il contratto di rinnoverà tacitamente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 della legge n. 392/1978.

Alla prima scadenza contrattuale di 9 (nove) anni, il *LOCATORE* potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.

6. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone attuale di locazione viene convenzionalmente così determinato: per il periodo 01/01/2020 – 31/12/2020 in € XXXXXXXXXX.



per il periodo 01/01/2021 – 31/12/2021 in € [REDACTED] e a partire dalla terza annualità (01/01/2022 – 31/12/2022) in [REDACTED] (Euro [REDACTED]), da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate ciascuna, entro il primo giorno del primo mese di ogni trimestre di riferimento, presso il domicilio del *LOCATORE* o sul c/c bancario dallo stesso indicato.

Il canone, a partire dalla quarta annualità (01/01/2023 – 31/12/2023), verrà annualmente rivalutato in misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978.

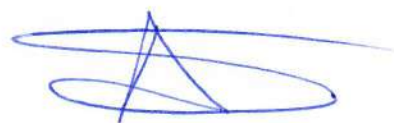
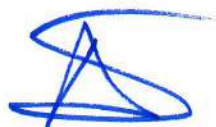
Il *CONDUTTORE* non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà promuovere alcuna azione, né far valere alcuna eccezione se non in regola con il pagamento del canone e delle rate per spese.

7. LAVORI DI RIPRISTINO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE

Il *CONDUTTORE* dichiara di aver esaminato le unità immobiliari oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti all'uso a cui gli stessi dovranno essere adibiti, ancorché necessitanti di opportuno ripristino.

Le opere di ripristino necessarie per rendere il compendio immobiliare oggetto della locazione pienamente idoneo all'uso previsto nel presente contratto saranno eseguite a cura e spese del *CONDUTTORE*, previo assenso scritto del *LOCATORE*, il quale - dal canto suo - si impegna e obbliga a chiedere e ottenere i titoli edilizi e/o autorizzazioni eventualmente necessarie.

Si conviene che restano a carico del *LOCATORE* gli interventi di ripristino delle parti comuni (tetto e facciate e corte comune) e la formazione degli impianti comuni (idraulico, riscaldamento, elettrico, ecc.) fino alla base delle



singole unità immobiliari.

Il *CONDUTTORE* si impegna a stipulare una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia con beneficiario il *LOCATORE*, per un congruo valore, per la responsabilità civile verso terzi conseguente all'esecuzione dei lavori di ripristino contemplati nel presente patto.

Le parti dichiarano di aver tenuto conto del presente patto nella determinazione del canone di locazione.

8. MODIFICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE

Di là dalle opere di cui all'articolo che precede, al *CONDUTTORE* non è consentita alcuna modifica delle unità immobiliari concesse in locazione.

Al termine della locazione il *LOCATORE* potrà esigere la rimessa in pristino delle unità immobiliari, ovvero potrà trattenere le opere eseguite e/o le addizioni apportate, senza riconoscimento di alcun rimborso e/o indennità a favore del *CONDUTTORE*.

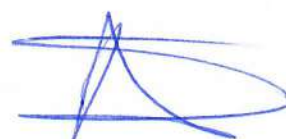
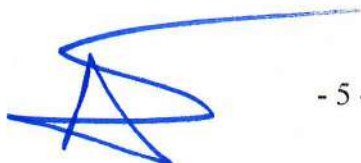
9. LAVORI DI MANUTENZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari locate di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico esclusivo del *CONDUTTORE*.

Qualora il *CONDUTTORE* non provvedesse a tali riparazioni, potrà provvedervi il *LOCATORE* e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

10. LAVORI DI ADEGUAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE

È obbligo del *CONDUTTORE*, a propria cura e spese, adeguare gli impianti e le attrezzature del compendio immobiliare concesso in locazione affinché quest'ultimo sia conforme alla normativa vigente, in relazione all'uso a cui intende destinarlo.



Sarà altresì obbligo del *CONDUTTORE*, a propria cura e spese, provvedere agli adeguamenti del compendio immobiliare locato che fossero necessari per l'esercizio dell'attività del *CONDUTTORE* medesimo, in forza di norme che dovessero entrare in vigore durante l'efficacia del presente contratto.

Dei predetti obblighi le parti dichiarano di aver tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

11. RILASCIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE

Alla scadenza della locazione il *CONDUTTORE* dovrà rilasciare le unità immobiliari locate in buono stato di manutenzione, salvo l'usura derivante dal normale uso del compendio immobiliare locato.

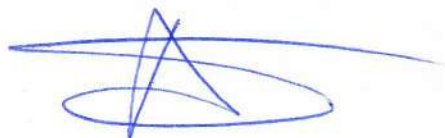
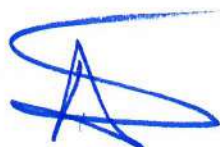
12. DEPOSITO CAUZIONALE

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, oltre alla prima rata trimestrale del canone di locazione, il *CONDUTTORE* versa la somma di € 30.000,00 (Euro trentamila/00), pari a tre mensilità del canone previsto a regime, a titolo di deposito cauzionale, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 11 e 41 della legge n. 392/1978.

Il *LOCATORE* sarà tenuto alla restituzione del deposito cauzionale solo a seguito della verifica del buono stato manutentivo del compendio immobiliare locato, da effettuarsi contestualmente al momento del rilascio del compendio medesimo da parte del *CONDUTTORE*, con la stesura di apposito verbale in contraddittorio tra le parti.

13. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il *CONDUTTORE* garantisce espressamente il *LOCATORE* per eventuali danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione dei custodi e/o degli ospiti della struttura turistico/ricettiva che sarà attivata all'interno del compendio immobiliare oggetto della locazione.



Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il *CONDUTTORE* consegna al *LOCATORE* una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia con beneficiario il *LOCATORE*, con adeguati massimali, per il rischio da incendio e allagamenti, nonché per responsabilità civile verso terzi per il compendio immobiliare oggetto della locazione.

La predetta copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida per tutta la durata della locazione, ivi compresi eventuali rinnovi.

L'eventuale venir meno della predetta copertura assicurativa, per qualsivoglia ragione, durante la vigenza del presente contratto, costituirà grave inadempimento del *CONDUTTORE* e comporterà la risoluzione del contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., salvo il risarcimento dei danni.

14. RECESSO DEL CONDUTTORE

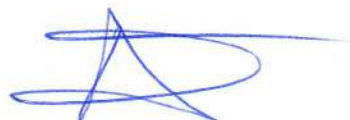
Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 27, comma 8, della legge n. 392/1978, potrà costituire motivo di recesso dal contratto da parte del *CONDUTTORE* il diniego e/o l'annullamento e/o la revoca da parte della Pubblica Amministrazione di qualsivoglia autorizzazione, concessione, licenza e/o atto abilitativo necessario all'effettivo esercizio dell'attività turistico/ricettiva all'interno del compendio immobiliare oggetto della locazione.

15. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il *LOCATORE* è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi e/o forniture di energia elettrica, acqua, gas per cause indipendenti dalla sua volontà.

16. FACOLTÀ DI ISPEZIONE DEL LOCATORE

Il *LOCATORE* potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il



compendio immobiliare locato e ciò anche ai fini dell'eventuale cessione a terzi dello stesso.

17. DOMICILIO DEL CONDUTTORE

Ad ogni fine del presente contratto di locazione e anche ai fini esecutivi il *CONDUTTORE* dichiara di eleggere domicilio fisico in Villa Guardia (CO), Via Firenze n. 15, e domicilio digitale presso il proprio indirizzo di posta elettronica certificata fioribianchisrl@legalmail.it.

18. FORMA DELLE MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualsivoglia modifica del presente contratto di locazione sarà valida ed efficace solo se stipulata in forma scritta.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle norme del codice civile.

19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il *LOCATORE* e il *CONDUTTORE* autorizzano reciprocamente il trattamento dei propri dati personali e la trasmissione degli stessi a terzi per tutti gli adempimenti discendenti e/o connessi al presente contratto di locazione.

20. IMPOSTA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

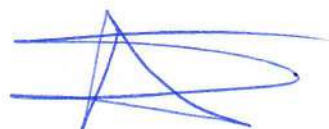
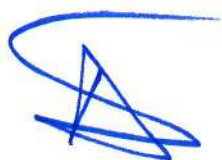
Tutte le spese di registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali tra *LOCATORE* e *CONDUTTORE*.

21. FORO ESCLUSIVO

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti riguardo all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto di locazione sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Como.

22. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il *CONDUTTORE* dichiara di aver ricevuto dal *LOCATORE* copia



fotostatica dell'Attestato di Certificazione energetica, così come previsto dalle vigenti disposizioni sui consumi energetici del compendio immobiliare oggetto della locazione.

Villa Guardia, 19 Giugno 2020

il LOCATORE
Attilio Tettamanti

il CONDUTTORE
Fiori Bianchi S.r.l. a socio unico

Le parti dichiarano che i patti contenuti nel presente contratto di locazione sono stati concordati a seguito di ampia trattativa. In ogni caso, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti approvano specificamente i seguenti patti: - 4. clausola risolutiva espressa; - 5. durata della locazione; - 6. canone di locazione; - 7. lavori di ripristino delle unità immobiliari locate; - 9. lavori di manutenzione delle unità immobiliari locate; - 10. lavori di adeguamento delle unità immobiliari locate; - 13. responsabilità del conduttore; - 14. recesso del conduttore; - 15. esonero della responsabilità del locatore; - 17. domicilio del conduttore; - 18. forma delle modifiche del contratto; - 21. Foro esclusivo.

Villa Guardia, 19 Giugno 2020

il LOCATORE
Attilio Tettamanti

il CONDUTTORE
Fiori Bianchi S.r.l. a socio unico

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 02/07/2020 alle ore 14:01 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20070214012449144 il file
TETTAMFIOR-RLI-02_DCM.CCF

contenente 1 contratto di locazione, di cui
 registrati: 1
 scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 03877900138

denominazione : BIANCHI&VANINI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 1.028,19.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Lì, 04/07/2020

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di COMO
Codice Identificativo del contratto TMX20T003782000HH

In data 02/07/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20070214012449144 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da TTTTTL63P15C933D e trasmessa da
BIANCHI&VANINI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Il contratto e' stato registrato il 02/07/2020 al n. 003782-serie 3T
e codice identificativo TMX20T003782000HH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 1072020_DEP_001
Durata dal 01/01/2020 al 31/12/2028 Data di stipula 19/06/2020
Importo del canone 40.000,00 n.pagine 10 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 TTTTTL63P15C933D A 001 03724220136 B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 1.028,19 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 800,00 Imposta di bollo 96,00
Sanzioni registro 120,00 Sanzioni bollo 12,00
Interessi 0,19

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 488,05
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di VILLA GUARDIA Prov. CO
VIA FIRENZE 15
-N.progr. 002 Categoria cat. A2 Rendita cat. 2045,17
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di VILLA GUARDIA Prov. CO
VIA FIRENZE 15
-N.progr. 003 Categoria cat. A3 Rendita cat. 596,51
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di VILLA GUARDIA Prov. CO
VIA FIRENZE 15
-N.progr. 004 Categoria cat. A3 Rendita cat. 189,80
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di VILLA GUARDIA Prov. CO
VIA FIRENZE 15
n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

Lì, 04/07/2020

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 20070214012449144
NOME DEL FILE : TETTAMFIOR-RLI-02_DCM.CCF
TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice Fiscale	Denominazione
Acquisito	000001	TTTTTL63P15C933D	-----