



MV HOME S.R.L.

Di Marcos Demuru

Contratto di locazione

6+6 con decorrenza 01/10/2022

Bardone Fernanda

Tel. 3355244923

Ullah MD Shahid

Tel. 3284368460

Corso Peschiera 295 - Torino

Marcos Demuru Iscr. R.E.A. n. 1298013

Cell.: 340.73.84.300

Mail: marcosdemuru@gmail.com

Fb: Marcos Demuru

linkedin: Marcos Demuru

AGENZIA CASAÈ

VIA FREJUS 58 – TORINO

Tel. 011.19.85.56.63

Mail: to.cenisia@casa-e.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata fra le parti:

- **Sig.ra BARDONE Fernanda**, nato a Biella (BI) il 10/05/1943, cod. fisc. BRDFNN43E50A859E, residente in TORINO, in via Valprato n. 43 di denominato per brevità "Locatore";

&

- **Sigr. ULLAH MD Shahid**, nato in BANGLADESH a Noakhali il 19/08/1978, cod. fisc. LLHMSH78A01Z2490, residente in TORINO, in via Lauro Rossi n. 8 in qualità di titolare della ditta individuale INTERNATIONAL MINI MARKET DI ULLAH MD SHAHID, indirizzo pec ullahmdshahid@pec.it in seguito denominata per brevità "Conduttore";

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto di seguito puntualizzato:

- 1) **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** Il locatore cede in locazione al conduttore l'unità immobiliare sita in TORINO, corso Peschiera n. 295, così composta: locale al piano terra su strada Composto da ingresso da strada su zona vendita, retro, servizi in comune nell'interno cortile e cantina. L'immobile risulta distinto al C.E.U. del Comune di TORINO al Foglio 1227; Mapp. 422; Sub 5; zona 2; Cat. C/1; 38mq R.C. € 716,33
- 2) **DURATA DELLA LOCAZIONE.** Consegna al 24/08/2022 al solo scopo di adattare i locali con divieto di inizio attività. La locazione avrà decorrenza dal giorno 01/10/2022 e avrà la durata di anni 6 (sei) ovvero sino al 30/09/2028 tacitamente rinnovabili alla scadenza per uguale periodo salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza da esercitarsi da parte del locatore, per i motivi consentiti dall'art. 29 legge 392/78, mediante lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
- 3) **RECESSO ANTICIPATO.** E' consentito al conduttore ai sensi dell'art. 27 legge 392/1978 il recesso anche prima della scadenza originaria o prorogata (solo per gravi motivi) con lettera raccomandata, dandone preavviso 6 (sei) mesi prima della riconsegna dei locali o della scadenza contrattuale. In caso di recesso anticipato da parte del conduttore, lo stesso ne assumerà le relative spese ed oneri.
- 4) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.** I locali si concedono ad uso esclusivo per l'attività di "MINI MARKET" con divieto per il conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/78, il conduttore, dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti **diretti col pubblico**.

- 5) **SUBLOCAZIONE. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE.** E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale dell'unità immobiliare o di cessione in comodato anche parziale, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 6) **CANONE DI LOCAZIONE ED AGGIORNAMENTO.** Il canone di locazione è stabilito in Euro 7.800,00 annui (settemilaottocento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 650,00 (seicentocinquanta/00) oltre le spese condominiali entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico bancario all'iban IT74F0306901007100000061689 tratto su banca Intesa San Paolo, C.so Vercelli,61 TORINO intestato alla locatrice, quest' ultima senza preavviso alcuno può modificare le modalità di pagamento. Il canone verrà adeguato annualmente all'aumento del costo della vita con riferimento e con l'applicazione dell'ultimo indice pubblicato dall'ISTAT, a decorrere dal secondo anno, nella misura del 75%, del medesimo e ciò senza che da parte del locatore debba essere fatta esplicita richiesta scritta.
L'immobile viene locato completamente nudo di arredi.
- 7) **MODALITA' DI PAGAMENTO.** Il locatore si riserva di modificare le modalità di pagamento; gli oneri fiscali per le ricevute di pagamento sono a totale carico del conduttore.
- 8) **MOROSITA' COMPORTANTE RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.** Il mancato pagamento di una sola rata del canone o degli oneri accessori costituirà motivo di risoluzione del contratto. In caso di ritardo si applicherà l'interesse convenzionale del 5 % annuo dovuta da ciascuna scadenza al saldo. Qualunque eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere non darà diritto alla parte conduttrice di ritardare o sospendere il pagamento del canone alle singole scadenze, né di ridurre il relativo ammontare.
- 9) **ONERI ACCESSORI.** Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti all'uso dei locali e degli impianti, tra cui a titolo esemplificativo quelle per energia elettrica, acqua potabile, raccolta rifiuti, spese condominiali ordinarie e quantificate queste ultime in circa 55,00 € (cinquantacinque/00) da versarsi contestualmente al canone di locazione in rate mensili anticipate salvo conguagli. invece per il relativo pagamento per le forniture a lei intestate ed il riscaldamento avverranno direttamente a cura della parte conduttrice.
- 10) **MANUTENZIONI E RIPARAZIONI DELLA COSA LOCATA.** Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di riscaldamento, 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 rivestimento, e comunque tutte quelle spese inerenti alla specifica attività svolta dal conduttore all'interno dell'immobile. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore rivalendosi successivamente sul conduttore stesso. Le spese di

straordinaria manutenzione saranno invece a carico del locatore semprechè non dipendenti da incuria, negligenza o colpa del conduttore. La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire con il regolare funzionamento degli impianti tecnologici. Il conduttore accetta gli impianti elettrico, di riscaldamento e quegli altri di cui è dotato l'immobile locato nello stato di fatto esistente e si obbliga a servirsi unicamente del suddetto impianto di riscaldamento.

- 11) **DIVIETO DI MODIFICHE.** E' fatto divieto al conduttore di procedere a modifiche o trasformazioni dei locali e degli impianti ad essi relativi senza il preventivo consenso scritto da parte del locatore, tranne quelli pattuiti in data odierna alla sottoscrizione del presente contratto che in ogni caso dovranno essere eseguiti a regola d'arte. Al termine della locazione, il conduttore non potrà pretendere dai proprietari alcun rimborso o indennità per le eventuali migliorie, addizioni ed incrementi apportati al bene locato ed i lavori benché autorizzati rimarranno di proprietà del locatore.
- 12) **ESONERO DA RESPONSABILITA' DELLA PARTE LOCATRICE.** Il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione o inutilizzazione dei servizi acqua, luce e riscaldamento per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 13) **STATO DELL'IMMOBILE.** Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di accettarli, confermandone di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione e conservazione (salvo l'usura di cui alle locazioni precedenti) ed esenti da difetti che possano incidere sulla salute dell' inquilino , si obbliga inoltre a riconsegnarli al termine della locazione nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso e comunque con il regolare funzionamento degli impianti tecnologici.
- 14) **VISITA DEI LOCALI.** Il conduttore si obbliga a lasciare visitare i locali al locatore, al suo amministratore nonché ai suoi incaricati ed eventuali parti acquirenti nel caso in cui le venga richiesto, previo preavviso anche verbale di almeno tre giorni.
- 15) **CUSTODIA DELL'IMMOBILE.** Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di deterioramento anche se derivante da incendio, qualora non provi che i fatti siano accaduti per causa a lui non imputabile, ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che fossero causati all'immobile o alle cose mobili ivi presenti (sia di proprietà del locatore che del conduttore) da fatti dolosi o colposi od omissioni di chiunque presente nello stabile o provenienti da terzi.
- 16) **RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE E PENALE PER RITARDATA CONSEGNA.** Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile la parte conduttrice dovrà corrispondere a titolo di penale un importo pari al doppio del canone ed oneri accessori, salvo in ogni modo la prova del maggior danno ai sensi dell'articolo 1591 Codice Civile, nonché l'obbligo dell'immediata restituzione.

- 17) RIPARAZIONI E ESCLUSIONE INDENNIZZO.** Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questo, per effetto di esse, subisce incomodi fino ad un massimo di 30 gg, derogandosi così espressamente al disposto dell' art. 1584 c.c.
- 18) RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.** Per quanto non espressamente qui previsto si fa riferimento agli usi, consuetudini e leggi in vigore se non in contrasto con le su esposte condizioni contrattuali che restano, in ogni caso, prevalenti. (l n. 392/78).
- 19) PROVA DELLE MODIFICHE CONTRATTUALI.** Le parti convengono che qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo o e non può essere provata se non mediante atto scritto. La violazione di una soltanto delle dette clausole darà diritto alla parte adempiente di richiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni.
- 20) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.** Le spese di redazione, registrazione ed accessorie del presente contratto, nonché la relativa imposta annuale di registro ed oneri accessori per la richiesta sono a carico dei contraenti in parti uguali. Le spese relative alle marche da bollo sono a carico del conduttore.
- 21) AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** Le parti si danno reciprocamente atto che ogni reciproca comunicazione, avviso ivi compresi eventuali visite e sopralluoghi dovranno essere effettuati nel reciproco rispetto della vigente normativa sulla privacy UE 679/2016 GDPR.
- 22) DEPOSITO CAUZIONALE.** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale la somma di € 1300,00 (MILLETRECENTO/00) mediante contanti contestualmente alla firma del medesimo contratto di locazione, di cui il locatore ne rilascia ampia quietanza. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, senza interessi, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La somma
- 23) inoltre il conduttore dichiara di essere a conoscenza dell' indice di prestazione energetica (I.P.E.) redatto mediante A.P.E. del suddetto immobile come previsto dal D.L del 4 Giugno 2013. L'unità immobiliare è un edificio in classe ____ con un indice pari a ____ kWh/m³ anno, certificazione con codice_____.**
- 24) Il conduttore ai fini del presente contratto eleggono domicilio presso i locali affittati; per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, il foro competente esclusivo sarà quello di TORINO.**

I LOCATORI


IL CONDUTTORE

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, e 24 del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

Letto, confermato e sottoscritto in Torino, li



I LOCATORI



IL CONDUTTORE

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

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

In data 14/09/2022 alle ore 10:34 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 22091410343361247 il file
RLI12000000017780142

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

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : DMRMCS86P01Z112R
cognome e nome : DEMURU MARCOS

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 220,00.

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.
Li, 14/09/2022

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

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

Ufficio territoriale di TORINO 1
Codice Identificativo del contratto TTK22T015479000EE

In data 14/09/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 22091410343361247 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da BRDFNN43E50A859E e trasmessa da
DEMURU MARCOS

Il contratto e' stato registrato il 14/09/2022 al n. 015479-serie 3T
e codice identificativo TTK22T015479000EE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : BARDONEULLAH
Durata dal 01/10/2022 al 30/09/2028 Data di stipula 01/09/2022
Importo del canone 7.800,00 n.pagine 5 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 BRDFNN43E50A859E A 001 LLHMSH78A01Z2490 B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 220,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 156,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 716,33
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di TORINO Prov. TO
C.SO PESCHIERA 295

Li, 14/09/2022

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 22091410343361247

NOME DEL FILE : RLII2000000017780142

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	BRDFNN43E50A859E	-----

Ti trovi in:

Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000017780142** di dimensione **338924** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **22091410343361247** in data **14/09/2022** alle ore **10:34:33.566923**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

[Stampa](#)