

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

ai sensi degli artt. 27 e seguenti della legge n° 392/78

Il giorno / /200 con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge

IL LOCATORE: nato/a a il

, residente nella al civico ,codice

fiscale identificato mediante

numero , rilasciata dal il

concede in locazione AL CONDUTTORE:

nato/a a il , residente

nella al civico ,codice fiscale

identificato mediante numero ,

rilasciata dal il , legale rappresentante della ditta

_____ con sede in

_____ , partita IVA _____

che accetta,

l'unità immobiliare sita in (), via civico ,

(descrizione)

1) Il contratto avrà la **durata** di 6 (sei) anni con inizio dal __/__/____ e verrà pertanto

a scadere il __/__/____.

2) E' fatto assoluto divieto al conduttore la **sublocazione**, anche parziale,

dell'immobile o la **cessione** a terzi, di mutarne la destinazione, pena la risoluzione di

diritto del contratto.

3) Il **rinnovo** del presente contratto avverrà automaticamente per altri 6 (sei) anni nell'ipotesi in cui il locatore, alla scadenza, non comunichi **diniego di rinnovazione**,

ai sensi dell'art. 28 della legge n° 392/78 uno gennaio 1999.

4) Il conduttore, ai sensi dell'art. 27 della legge n° 392/78, ha **facoltà di recedere** in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima; restano, in tal caso, interamente a carico del conduttore le spese di registro e bolli inerenti la risoluzione del presente contratto.

5) Il **pagamento del canone** o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonchè di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) **costituisce in mora** il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n° 392/78.

6) Le **spese di bollo** per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla **registrazione** del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

7) Sono interamente a carico del conduttore le **spese** - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

8) Il conduttore versa, e con la firma del contratto il locatore ne rilascia quietanza, a

titolo di **deposito cauzionale**, mai imputabile in conto pigioni, la somma di

_____ . Detta somma dovrà essere ricostituita in caso di suo

utilizzo e sarà restituita dopo 5 (cinque) giorni dal termine della locazione previa

verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione

contrattuale.

9) Il **canone di locazione** è determinato in Euro

_____ annue da pagarsi in rate _____

anticipate di Euro _____, presso domicilio del

locatore.

10) Il canone di locazione sarà **aggiornato**, ogni anno, nella misura del 100% della

variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato

dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese

precedente quello di inizio del presente contratto. L'aggiornamento sarà effettuato

annualmente dal locatore senza che ci sia alcuna richiesta scritta.

11) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad **uso di** _____

_____ del conduttore.

12) Il conduttore dovrà consentire l'**accesso all'unità immobiliare** al locatore, al suo

amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano - motivandola-

ragione.

13) Il conduttore dichiara di aver effettuato l'**esame dei locali** affittati e di averli

trovati adatti al proprio uso e in buone condizioni. Ne prende in consegna ad ogni

effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi, da questo momento, custode dei locali.

Si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato in cui li ha

ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

14) Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il **regolamento interno dello stabile** che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. S'impegna, altresì, ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' fatto assoluto divieto entrare nell'androne condominiale bici, moto o quant'altro ingombri.

15) Ogni **modifica** 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 proprietario. Quanto alle eventuali **migliorie ed addizioni** che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del locatore, questa avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario il conduttore avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a spese proprie.

16) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni **responsabilità** per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

17) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le **norme edilizie e urbanistiche**. Il Locatore titolare, nella veste di _____, dichiara di potere concedere in locazione il seguente immobile, idoneo ad essere concesso in locazione in base alle vigenti disposizioni di legge e **conforme alle normative sulla sicurezza degli impianti** assumendosi tutte le responsabilità nel caso di false dichiarazioni ed esonerando il conduttore e terzi da ogni e qualsiasi responsabilità

18) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento di due mensilità di canone, produrrà, di diritto, la sua **risoluzione**.

19) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore **elegge domicilio** nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

20) Qualunque **modifica al presente contratto** non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

21) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi **dati personali** in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23) Il Conduttore espressamente dichiara che a fine della locazione, non pretenderà nessun compenso a qualsiasi titolo, anche di buonuscita

23) Per le controversie che dovessero insorgere in relazione alla presente scrittura, sarà esclusivamente competente il **Foro** di _____.

Letto, confermato e sottoscritto come segue.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti:

1) **durata**, 2) **sublocazione e cessione**, 3) **rinnovo e diniego di rinnovazione**, 4)

facoltà di recedere, 5) pagamento del canone, 7) spese, 8) deposito cauzionale,

13) esame dei locali, 15) modifiche, innovazioni, migliorie e addizioni, 16)

responsabilità, 20) modifica al presente contratto, 21) dati personali e 23) foro

competente

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE