

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**

Con la presente scrittura privata, tra le seguenti ditte

la società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ P. Iva n. \_\_\_\_\_, in persona del Legale Rappresentante Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Residente in \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_ Con Codice Fiscale \_\_\_\_\_ (nel prosieguo denominato locatore),

E

la ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ P. Iva n. \_\_\_\_\_, in persona del Legale Rappresentante Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, rilasciato dalla \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (nel prosieguo denominato Conduttore),

### **si conviene e stipula quanto segue:**

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio il \_\_\_\_/\_\_\_\_/2014 e termine al \_\_\_\_/\_\_\_\_/2020.  
Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, le unità immobiliari site in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_ ed aventi i seguenti estremi catastali:
  - a) Foglio \_\_\_\_\_ P.IIa \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_ cat \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ Rendita Catastale \_\_\_\_\_;
  - b) Foglio \_\_\_\_\_ P.IIa \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_ cat \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ Rendita Catastale \_\_\_\_\_;
  - c) Posti auto di uso esclusivo \_\_\_\_\_
2. Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) qualora il LOCATORE non intenda esercitare il diniego al rinnovo a norma dell'art. 29 della L.392/78. Le eventuali disdette tra le parti dovranno essere inviate con almeno 12 mesi di preavviso.
3. Il canone di locazione è stabilito in € \_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_/00) annui più IVA di Legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_/00) più IVA di Legge mediante bonifico sul conto corrente con codice IBAN IT \_\_\_\_\_ intestato al Locatore presso Banca \_\_\_\_\_, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese, a decorrere da \_\_\_\_\_

**Al solo fine di agevolare il conduttore nella fase di avviamento della propria attività, viene pattuita una riduzione del canone di locazione così come di seguito indicato:**

- a) Dal **1° al 12° mese**, il **canone mensile sarà pari ad euro \_\_\_\_\_,00 mensili**, più IVA di Legge, pari ad euro \_\_\_\_\_,00 più IVA di Legge, annui;
  - b) Dal **12° al 24° mese** il canone mensile sarà pari ad **euro \_\_\_\_\_,00 mensili**, più IVA di Legge, pari ad euro \_\_\_\_\_,00 più IVA di Legge annui;
  - c) A partire dal terzo anno le parti convengono che il **canone di locazione** verrà aggiornato annualmente nella misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, così come per gli anni successivi, senza l'obbligo di richiesta scritta da parte del locatore.
4. Le parti comunemente concordano che la consegna dei locali avviene in data odierna al fine di consentire l'inizio dei necessari lavori di predisposizione delle attrezzature e dei materiali necessari allo svolgimento dell'attività del Conduttore.
5. Viene concordato dalle parti che verrà costituito un deposito cauzionale, esente IVA, pari a tre mensilità del canone di cui al primo capoverso dell'art. 3 per complessivi euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00) che viene versato con le seguenti modalità:
- a) \_\_\_\_\_,00 euro (\_\_\_\_/00) tramite assegno bancario alla firma del presente contratto;
  - b) \_\_\_\_\_,00 euro (\_\_\_\_/00) tramite assegno bancario da consegnare in data .....
  - c) \_\_\_\_\_,00 euro (\_\_\_\_/00) tramite assegno bancario da consegnare in data .....
- Tale deposito, fruttifero di interessi legali, verrà restituito entro 10 giorni dal termine della locazione, previa verifica, in contraddittorio, delle condizioni dell'immobile all'atto della restituzione. Al fine di tale verifica, le parti dichiarano di aver ricevuto in data odierna, copia del rilievo fotografico dei locali così come vengono consegnati.
6. Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività del Conduttore.
7. L'immobile verrà condotto in locazione con i suoi accessori e pertinenze così come visto e piaciuto. L'immobile verrà locato in regola con la normativa edilizia ed urbanistica, attestata dalle relative certificazioni. L'immobile sarà locato nella situazione materiale e giuridica corrispondente a quanto sopra indicato. Il CONDUTTORE dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica.
8. Le riparazioni verranno effettuate nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 1576 e 1609 del codice civile.
9. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C. Ove il Locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardo pagamento del canone darà luogo alla corresponsione di un interesse annuale, a decorrere dalla

data di scadenza, che viene fissato in misura corrispondente a quello legale aumentato di 4 punti. Nessuna azione potrà essere intentata dal Conduttore moroso.

10. Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatto diretto con il pubblico degli utenti e consumatori.
11. La locazione è ad uso commerciale e deposito. Non è concesso al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali anche gratuitamente a società controllate, associate o terze, senza il permesso scritto del Locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.
12. E' proibito al Conduttore, senza preventivo consenso scritto del Locatore, di fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato in cui si trovano al momento della loro consegna.
13. Il Conduttore si impegna ad utilizzare quanto locato con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirlo alla scadenza della locazione nello stato di efficienza salvo il normale deperimento derivante dall'uso.
14. Le spese vive di registrazione del contratto di locazione e delle successive tasse annuali, verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra le parti. Eventuali richieste di ulteriori formalità da parte del Conduttore sono a suo totale carico.
15. Il LOCATORE dichiara di aver ricevuto alla firma del presente contratto, rilasciandone ampia e liberatoria quietanza, la somma di Euro \_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00) più IVA di Legge, quale prima mensilità anticipata di canone relativo al mese di.....
16. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.
17. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, il foro competente sarà quello del domicilio del Locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti in .....

(Luogo)..... li..... (data)

Il Conduttore

Il Locatore

.....

.....

A norma dell'articolo 1341 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 2, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16 e 17 dichiarano di approvarle integralmente, rinunciando fin d'ora ad ogni reciproca eccezione.

Il Conduttore

Il Locatore

.....

.....