

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra
La ditta _____ con sede a _____ P.I./C.F.
_____, in questa scrittura rappresentata da _____ in qualità di
legale rappresentante _____ residente a _____
C.F. _____, **da una parte**

e
la Ditta _____ con sede a _____, P.I./C.F.
_____, in questa scrittura rappresentata da Guidi Simona in qualità di legale
rappresentante residente a _____ C.F. _____, **dall'altra parte;**

premesso che

a) La ditta _____ è proprietaria di porzione dell'immobile sito in _____ piano
_____, individuato al NCEU del Comune di _____ al foglio _____ particella _____ Sub _____
adibito a laboratorio artigianale/commerciale;

b) è intendimento della ditta _____ assumere in locazione il suddetto locale;

Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto appresso:

1- le premesse formano parte integrante del presente contratto;

2- La ditta _____ concede in locazione a _____, che accetta nello stato di fatto e
di diritto in cui si trova (oppure _____) il locale di cui ai punti a) e b) delle premesse, che
la parte conduttrice dichiara di aver esaminato e di aver trovato adatto al proprio uso, in buono stato di
manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività senza
riscontrare vizi o difetti di alcun genere;

3- il presente contratto avrà la durata di anni sei con decorrenza dal _____, e scadenza il
_____; lo stesso si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni qualora non intervenga disdetta
da parte del locatore ai sensi delle disposizioni ex artt. 27, 28 e 29 L. n. 392/78;

4- la parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, comunicandone con
raccomandata A/R almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;

5- il canone di locazione è consensualmente stabilito e determinato in Euro _____ (euro
_____/00) annue, che la parte conduttrice s'impegna a pagare alla parte locatrice
in rate mensili costanti anticipate (entro il giorno cinque di ogni mese) pari a Euro
_____ oltre IVA, mediante accredito automatico in favore di conto corrente n.
_____, acceso c/o la Banca _____ IBAN: _____. Ai sensi dell'articolo 32

della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà annualmente aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, intervenuta rispetto alla data di inizio del contratto per il primo aumento ed alla corrispondente data degli anni successivi per gli aumenti susseguenti;

6- la parte conduttrice non potrà sospendere o ritardare per nessun motivo il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, né potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver versato le rate scadute;

7- l'unità immobiliare è concessa in locazione con patto espresso di divieto di mutamento di destinazione, di sublocazione, comodato e cessione del presente contratto, anche parziali;

8- la parte conduttrice prenderà in consegna l'immobile alla data del _____ con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo, obbligandosi altresì alla scadenza, a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento del danno;

9- la parte conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'unità immobiliare od agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, ad eccezione e dei lavori necessari per gli allacci a tutte le reti degli impianti. Quanto alle eventuali migliorie ed aggiunte che fossero in ogni modo eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, quest'ultima avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente la parte conduttrice sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta della parte locatrice medesima - anche nel corso della locazione -, della riduzione in pristino a proprie spese;

10- la parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto od omissione di terzi o dei conduttori delle rimanenti porzioni del medesimo fabbricato, nonché per interruzioni incolpevoli di servizi;

11- a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di eventuali danni a carico dell'immobile, sarà istituito _____ deposito cauzionale infruttifero pari a Euro (3 mesi) _____,00 (euro _____/00), somma che la parte conduttrice si impegna a consegnare contestualmente alla firma del presente contratto nelle mani della parte locatrice la quale ne rilascerà contestuale quietanza. Detto deposito non è imputabile in conto pigioni e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza degli obblighi contrattuali;

12- sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, allo spurgo di pozzi neri e latrine, alla tassa sui rifiuti solidi urbani, alla pulizia e alle spese condominiali di competenza; sono altresì a suo carico le riparazioni di normale manutenzione tra le quali quelle da eseguirsi sugli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e condizionamento, ai sanitari, alle serrature, chiavi e serrande, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alla pavimentazione, al rivestimento e controsoffitti. Nel caso in cui la parte conduttrice non tenga conto di detta manutenzione, la parte locatrice è legittimata a procedervi, eventualmente tramite ditte specializzate, utilizzando la somma in deposito cauzionale anche a tale scopo costituito il quale dovrà prontamente essere reintegrato;

13- la parte locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

14- la parte conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari, dipendenti e clienti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e in ogni caso le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile;

15- la parte conduttrice si obbliga a sostenere le spese della redazione del presente atto, quelle inerenti le imposte, le tasse e i bolli di registrazione iniziale e successivi previsti dalla legge in misura del 50%;

16- la parte conduttrice si obbliga a stipulare polizza di assicurazione incendio e rischi accessori con vincolo a favore di _____ ed a consegnarne copia a parte locatrice entro la data del _____, garantendo l'intero locale oggetto della locazione e per l'intero periodo della validità del presente contratto, adeguandosi inoltre alla vigente normativa per la sicurezza dell'immobile e degli impianti;

17- l'inadempienza da parte del conduttore ad uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone, produrranno la risoluzione automatica della locazione;

18- per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e della L. n. 392/78;

19- le parti dichiarano che il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto;

20- imposte per legge come da L. 248/2006 art. 10 n. 8 e 8 ter DPR 633/72;

21- le parti, di comune accordo, stabiliscono e convengono quanto segue: la _____ concede a _____ il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in tal scrittura preso in locazione così come meglio descritto in premessa. L'esercizio del diritto di opzione verrà a scadere al _____ e, salvo diversi accordi successivi, l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro tale data. Fino a quel momento i rapporti tra le parti saranno regolati dal contratto di locazione immobiliare. Il prezzo di vendita è sin d'ora stabilito in **euro _____,00 (euro _____/00)** + iva di Legge e resta concordemente pattuito che la parte promittente venditrice si impegna a mantenerlo fermo e definitivo fino al termine del periodo di opzione. L'opzione da parte della società sarà esercitata mediante avviso per iscritto, inviato o trasmesso mediante raccomandata A/R alla sede legale della società _____, da consegnarsi entro i termini di validità dell'opzione. L'esercizio del diritto di opzione ed il contestuale pagamento del prezzo per l'acquisto dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12 del giorno _____. Trascorso tale termine l'opzione perderà qualsiasi valore ed efficacia e comporterà la piena e libera disponibilità del bene da parte della società promittente venditrice. La società promittente venditrice si obbliga, per tutto il periodo di validità dell'opzione, a non gravarlo di pesi ed oneri diversi da quelli esistenti alla data odierna. Tale opzione si intenderà non onerosa per cui l'opzionario non verserà al concedente alcuna somma quale corrispettivo per la concessione del diritto.

22- Ai sensi dell'art.1 comma7 DL 14501 del 23/12/2013 in vigore dal 24/12/2013, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Letto, confermato e sottoscritto

_____, li _____

La parte conduttrice

La parte locatrice

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. co. 2° specificamente approvo le clausole contenute nel presente contratto di cui ai punti **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,20,21**

La parte conduttrice

