

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale,

tra

_____, con sede _____ - P. Iva n. _____, in persona del Legale Rappresentante Sig. _____ (nel prosieguo Locatore),

e

_____ 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 Conduttore),

si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1

1.1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta l'unità immobiliare sita in _____ alla Via _____, piano _____, individuata all'N.C.E.U. di ___ al foglio ___ particella ___ sub ___;

1.2. L'immobile viene concesso con esclusiva destinazione di magazzino **con piccolo spazio** destinato alla vendita.

Articolo 2

2.1. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con **inizio dal ___ e termine al ___**, rinnovabile di altri 6 (sei) anni.

2.2. Al termine del 12° (dodicesimo) anno la locazione si intenderà automaticamente decaduta senza necessità di previa disdetta.

Articolo 3

3.1 Il canone mensile di locazione è pari ad euro _____. **Al solo fine di agevolare il conduttore nella fase di avviamento della propria attività, il corrispettivo della locazione è stabilito così come di seguito indicato:**

- a) Dal _____ al _____ il canone di locazione **sarà pari** ad € _____ oltre IVA di legge, **da pagarsi in n. ___rate mensili anticipate** di € _____ oltre IVA di legge entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese;
- b) Dal _____ al _____ il canone di locazione **sarà pari** ad € _____ oltre IVA di legge, **da pagarsi in n. ___rate mensili anticipate** di € _____ oltre IVA di legge entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese;
- c) Dal _____ al _____ il canone di locazione **sarà pari** ad € _____ oltre IVA di legge, **da pagarsi in n. ___rate mensili anticipate** di € _____ oltre IVA di legge entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese;
- d) **Dal ___ e sino al termine della locazione, il canone sarà pari ad € _____ annui oltre IVA di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ oltre IVA di legge entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese.**

3.2. **I canoni di locazione dovranno essere corrisposti** mediante bonifico sul conto corrente con codice IBAN IT _____ intestato al Locatore presso la Banca _____.

3.3. Le parti convengono che il **canone di locazione** verrà aggiornato annualmente, a partire dal _____, nella misura delle sole variazioni positive, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, da applicarsi sul canone ordinario concordato di € _____,00 senza l'obbligo di richiesta scritta da parte del locatore.

3.4. Qualora il Locatore e/o Condominio dovesse eseguire sull'immobile, sugli impianti o parti comuni dello stabile interventi di riparazione/manutenzione straordinaria o lo stesso venisse assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane, il canone **annuale di locazione** sarà integrato con un aumento a tre punti percentuali oltre all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati o nei contributi pagati.

Articolo 4

4.1. Sono interamente a carico del Conduttore tutte le spese relative al godimento dell'immobile, nessuna esclusa, **ad eccezione dei lavori straordinari**, ed in particolare le spese condominiali che il conduttore ha l'obbligo di pagare direttamente all'amministratore di condominio o figura equipollente, quali le spese di allaccio e consumo di energia elettrica, acqua, gas, tasse per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, passo carrabile, ecc... e comunque tutti gli eventuali oneri accessori di cui all'art. 9 della legge n. 392/1978. Ove il Locatore vi provveda direttamente, il Conduttore dovrà effettuare il rimborso al Locatore entro 20 giorni dalla richiesta scritta.

4.2. E' altresì a carico del Conduttore, il quale si impegna a rimborsarne integralmente ed immediatamente il costo, la polizza RCT stipulata dal Locatore e/o Amministratore di condominio sul complesso immobiliare di cui l'immobile oggetto del presente contratto ne costituisce porzione immobiliare, il tutto per maggior tutela e vantaggio del Conduttore.

4.3 In caso di inadempimento del Conduttore agli obblighi previsti nel capoverso, il contratto di locazione si risolve automaticamente e di diritto ex 1456 cod. civ. con l'obbligo per il Conduttore di risarcire i danni al Locatore.

Articolo 5

5.1. Il Conduttore non potrà, in alcun modo e per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini rispettivamente stabiliti agli artt. 3 e 4 e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento dei canoni scaduti.

5.2. Il mancato pagamento, anche parziale, così come la sublocazione anche parziale e/o la cessione anche parziale e/o il mutamento di destinazione dell'immobile locato, comportano la risoluzione automatica e di diritto del contratto ex art. 1456 cod. civ. con l'obbligo per il conduttore di risarcire i danni al Locatore.

5.3. Il ritardato pagamento del canone o degli oneri accessori comporterà per il Conduttore il pagamento di un interesse di mora che viene concordato in misura di _____.

Articolo 6

6.1. L'immobile viene consegnato nello stato in cui si trova, fornito di impianto elettrico e impianto di allarme installato dal precedente conduttore e privo di impianto termico.

6.2. Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato in buono stato e idoneo all'uso.

Articolo 7

7.1. Il Locatore e il Conduttore stabiliscono la seguente regolamentazione per quello che riguarda i lavori ed interventi da eseguire sull'immobile locato:

a- le parti concordano che la tinteggiatura verrà eseguita a cura e spese del Conduttore;

b- le parti concordano che per rendere l'immobile funzionale alle esigenze del Conduttore occorre che lo stesso verifichi la compatibilità dell'impiantistica esistente ed esegua tutti i lavori e le attività necessarie a renderlo adeguato alle normative vigenti e predisponga quanto necessario alla richiesta di agibilità al Comune di Martinsicuro rilasciando al Locatore le certificazioni di legge necessarie alla richiesta di agibilità.

c- entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto di locazione, il Locatore provvederà a redigere e **presentare** la SCIA al Comune di _____;

d- in caso di diniego da parte del Comune di _____ della SCIA presentata, sorgerà il diritto di recesso del Conduttore da esercitare nei successivi trenta giorni con diritto al rimborso dei canoni versati e della cauzione, senza che ne possa derivare pretesa risarcitoria ulteriore di alcun genere. Il Locatore verrà a sua volta rimborsato dal Conduttore di tutte le spese sostenute fino alla data di conoscenza del diniego;

e- in caso di accoglimento della SCIA, il Conduttore eseguirà i lavori di tinteggiatura ___ divisori interni, verifica ed adeguamento dell'impiantistica alle normative vigenti. I lavori dovranno essere ultimati entro sessanta giorni sotto la Direzione dei Lavori del tecnico di fiducia del Locatore che sarà indicato nella SCIA;

f- in caso di accoglimento della SCIA, sarà cura del Locatore eseguire la modifica della porta antincendio e le relative spese saranno ripartite al 50% tra le parti contraenti;

g- la mancata ultimazione ovvero la esecuzione difforme rispetto a quanto previsto nella SCIA, comporta la facoltà per il Locatore di esigere la esatta esecuzione della SCIA o, in alternativa, la risoluzione del contratto di locazione con conseguente obbligo per il Conduttore di restituire immediatamente l'immobile, rimborsare i costi sostenuti dal Locatore e di risarcire i danni al Locatore;

h- una volta ultimati i lavori previsti nella SCIA, il Conduttore darà comunicazione al Locatore e quest'ultimo provvederà all'accatastamento ed a chiedere l'agibilità dell'immobile locato;

i- tutte le spese per quanto previsto nelle lettere precedenti, ivi compresi gli oneri connessi al mutamento di destinazione, alla esecuzione dei lavori e quant'altro necessario all'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, sono a carico del **Conduttore ad eccezione delle spese** riferibili al compenso del tecnico di cui alla lettera e-, e ai costi relativi all'adeguamento della porta antincendio di cui alla lettera f-, spese che saranno a carico di ciascuna delle due parti contraenti nella misura del 50% cadauno.

Le parti convengono di costituire un fondo spese lavori riferiti alla SCIA, pari ad € _____ (Euro _____). Tale importo verrà versato dal Conduttore alla firma del presente contratto.

Se il Locatore riterrà di anticipare anche solo parzialmente tali spese, esse dovranno essere rimborsate dal Conduttore immediatamente a semplice richiesta del Locatore, applicandosi per patto espresso a tale credito tutto quanto disposto dall'art. 5 del presente contratto;

Articolo 8

8.1. Il Conduttore non potrà eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzioni di impianti, successive sostituzioni o modifiche di impianti e finiture preesistenti o di impianti e finiture da lui eseguite come autorizzate dal Comune, sovraccaricare i solai, occupare spazi condominiali, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

8.2. In caso di esecuzione da parte del Conduttore di interventi non autorizzati, il contratto di locazione si risolverà automaticamente e di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con obblighi a carico del Conduttore medesimo di ridurre in pristino l'immobile e di risarcire tutti i danni al Locatore.

In caso di esecuzione da parte del Conduttore di interventi autorizzati, al termine della locazione il Locatore avrà facoltà di trattenerli, senza obbligo di corrispondere al Conduttore alcuna indennità o alcun rimborso, oppure di esigere che siano rimossi a spese e cura del Conduttore medesimo.

In ogni caso, al termine della locazione il Conduttore ha l'obbligo di rimuovere a sua cura e spese gli interventi realizzati con la SCIA di cui al precedente art. 7 relativi alle opere interne e di restituire l'immobile al Locatore nello stesso stato e nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato.

8.3. Il Conduttore sarà unico responsabile, nei confronti del Locatore e di terzi, di ogni abuso o negligenza nell'utilizzo dell'immobile locato e dei suoi impianti, ed in particolare per danni da incendio, ostruzioni di apparecchi sanitari, scarichi e colonne, infiltrazioni di acqua, fuga di gas, ecc.

8.4. Al termine della locazione, prima della restituzione dell'immobile al Locatore, il Conduttore ha l'obbligo di tinteggiare i locali con 2 mani di pittura bianca, mentre i bagni e gli antibagni debbono essere tinteggiati con pittura a smalto.

Articolo 9

9.1. Il Locatore potrà effettuare riparazioni o interventi per la realizzazione di scarichi e/o discendenti anche per utilità inerenti altre unità immobiliari all'interno dell'immobile locato, previo avviso al Conduttore, e quest'ultimo non potrà pretendere alcuna indennità anche se la durata dei lavori sia superiore a 20 giorni, volendo le parti espressamente derogare alla disposizione di cui all'art. 1584 cod. civ..

Articolo 10

10.1. Il Conduttore si obbliga ad osservare, a fare osservare ai dipendenti, collaboratori e terzi in genere, il regolamento interno di condominio **che il conduttore dichiara di ben conoscere avendone ricevuto preventivamente copia** e, comunque, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

10.2. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di altri inquilini o di terzi; il Locatore è altresì esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi indipendenti dalla sua volontà.

Articolo 11

11.1. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare, o fare ispezionare da propri incaricati, l'immobile locato, **previo congruo preavviso.**

Articolo 12

12.1. La registrazione del contratto di locazione verrà effettuata a cura del Conduttore e la spesa per bolli e la relativa imposta saranno suddivise in parti uguali, come pure i successivi pagamenti annuali dell'imposta di registro saranno a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti, con previsione che i relativi pagamenti periodici verranno effettuati a cura del Conduttore e con esclusiva responsabilità della stessa in caso di inottemperanza.

Articolo 13

13.1. Ai sensi dell'articolo 10 n. 8 del D.P.R. 633/72 le parti dichiarano di optare per il regime di imponibilità ai fini Iva trattandosi di locazione di fabbricato strumentale, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Articolo 14

14.1. A garanzia dell'adempimento del presente contratto, il Conduttore consegna al Locatore a titolo di cauzione, la somma di **Euro _____,00 (____/00)** mediante assegno bancario n. _____ della Banca _____. Tale somma verrà restituita da parte del Locatore al Conduttore al termine della locazione con rinuncia espressa da parte del Conduttore alla computazione di alcun interesse di sorta sulla predetta somma

14.2. La firma del presente contratto da parte del Locatore vale quale ricevuta per l'avvenuta consegna della predetta somma a titolo di cauzione.

Articolo 15

15.1 Il Conduttore fornisce al Locatore il seguente indirizzo di posta elettronica certificata _____ per inviare le comunicazione ufficiali.

Articolo 16

16.1. Per qualunque controversia relativa al presente contratto, alla sua interpretazione ed esecuzione, Foro competente sarà quello del domicilio del Locatore, che viene indicato, a tutti gli effetti in _____.

Articolo 16

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.

_____, li _____

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole:

all'art. 1 (oggetto della locazione - destinazione immobile locato), all'art. 2 (durata ed inizio della locazione), all'art. 3 (canone - riduzione canone di locazione dal _____) - aggiornamento ISTAT a partire dal ____ sul canone ordinario di _____,00- integrazione canone per interventi straordinari), all'art. 4 (spese e oneri accessori a carico del Conduttore - inadempimento del Conduttore e risoluzione del contratto), all'art. 5 (omesso e/o ritardato pagamento canone e/o oneri accessori e conseguente

automatica risoluzione del contratto - divieto sublocazione, cessione, mutamento destinazione - interesse mora: interesse legale maggiorato di 6 punti percentuali), all'art. 6 (stato dell'immobile - dichiarazione del Conduttore relativa allo stato dell'immobile e sua idoneità all'uso), all'art. 7 (disciplina per la esecuzione della impiantistica e di altri di lavori nell'immobile locato), all'art. 8 (disciplina per la esecuzione di innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzioni di impianti ed altri interventi: necessità della preventiva autorizzazione scritta da parte de Locatore - responsabilità del Conduttore nei confronti del Locatore e di terzi per abuso e/o negligenza nell'uso dell'immobile - obbligo per il Conduttore di tinteggiare l'immobile locato al termine della locazione), all'art. 9 (facoltà per il Locatore di eseguire riparazioni e/o interventi e/o altri interventi all'interno dell'immobile - deroga espressa all'art. 1584 cod. civ.), all'art. 10 (regole di comportamento del Conduttore e dei suoi dipendenti e/o collaboratori - esonero responsabilità del Locatore), all'art. 11 (facoltà per il Locatore di ispezionare l'immobile locato), all'art. 12 (registrazione del contratto, modalità - competenza, imposta di registro e bolli - esclusiva responsabilità del Conduttore in caso di inottemperanza), all'art. 13 (opzione per l'imputabilità dell'Iva), all'art. 14 (consegna della somma a titolo di cauzione con rinuncia espressa da parte del Conduttore alla computazione di alcun interesse di sorta sulla cauzione prestata), all'art. 15 (indirizzo di posta elettronica certificata per invio comunicazioni al Conduttore) all'art. 16 (Foro competente - Milano).

Il Locatore

Il Conduttore