

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO.**

Con la presente scrittura privata, a valere tra :

- La Sig.ra _____ nata a _____ (____) il _____, e domiciliata in _____ (____), Via _____ n. _____, Codice Fiscale n. _____, che interviene ed agisce anche per conto degli altri comproprietari Sig. _____, nato a _____ (____) il _____ e domiciliato in _____ (____), Via _____ n. _____, codice fiscale n.: _____, e Sig. _____, nato a _____ (____), il _____ e domiciliato in _____ (____), Via _____ n. _____, codice fiscale n.: _____;

e di seguito unanimemente denominati parte locatrice o locatore,

e

- La Ditta/Società _____, avente Sede Legale corrente in _____ (____), in Via _____ n. _____, Partita Iva, Codice Fiscale e numero di Iscrizione al Registro Delle Imprese della Cciaa di _____ n. _____, REA n. _____, in persona del proprio Legale Rappresentante Sig. _____, nato a _____ (____) il _____ e residente in _____ (____) Via _____ n. _____, codice fiscale n.: _____, munito dei necessari poteri di firma;

e di seguito denominata parte conduttrice o conduttore,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile urbano a destinazione d'uso commerciale di sua piena proprietà esclusiva e sito in _____ (____), Via _____ n. _____, piano T, composto di n. 01 vano commerciale utile ad uso _____ con annessi vani ad uso servizi/magazzino, così come meglio identificato al NCEU di _____ (____), Comune di _____ in Zona Censuaria _____, al foglio _____, particella _____, subalterno _____, categoria catastale _____ e classe _____, di consistenza pari a mq. _____ e avente rendita catastale di euro _____, comprensivo di tutte le servitù attive e passive e aree urbane annesse, connesse e/o poste al servizio del vano principale, il tutto meglio evidenziato nella planimetria e visura catastale che vengono separatamente sottoscritte dalle parti;

Precisa la parte locatrice che l'immobile in oggetto, è dotato di Attestato di certificazione energetica redatta da professionista qualificato, come richiesto dalle vigenti disposizioni di Legge (allegato A), e viene locato nello stato in cui si trova, visto e piaciuto, ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione, stipulata a norma della Legge 392 del 27/07/1978 e successive modifiche, avrà la durata di anni 6 con decorrenza dal _____ e termine il _____ e sarà rinnovata per eguale periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra parte regolare disdetta, con lettera raccomandata A. R. da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Viene esplicitamente convenuto che, al termine dei primi sei anni di locazione, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78, e che ai sensi del disposto dell'art. 27 della stessa norma, è concessa alla parte conduttrice la facoltà, nei casi in cui ricorrano gravi motivi, di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi con lettera raccomandata a.r. al domicilio della parte locatrice. Per la successione nel contratto le parti fanno invece riferimento, a quanto previsto dall'art. 37 della stessa L. 392/78.
2. Il prezzo della locazione è stabilito in euro _____ (euro _____/00) annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro _____ (euro _____/00) cadauna, e da corrispondersi entro il giorno ____ (____) di ogni mese a mezzo bonifico bancario, con accredito su c/c aperto presso l'Istituto di credito _____, Filiale di _____, intestato a _____, e avente coordinate IBAN n. : _____.
3. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro 20 (venti) giorni dalla scadenza pattuita, produrrà ipso iure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi dell'Art. 1453 c.c., senza bisogno di diffida o di costituzione in mora, fatti salvi i diritti spettanti al locatore di risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto dal conduttore a titolo di fitti scaduti.
4. Ai sensi dell'Art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno locativo, anche senza richiesta espressa del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
5. Il locale si concede, nello stato conservativo in cui si trova, per il solo uso _____, e con divieto di mutamento della destinazione d'uso e di sublocazione e/o cessione anche parziale. Ogni diversa destinazione produrrà, ai sensi del disposto dell'art. 1456 c.c. la risoluzione espressa del contratto. Ai fini dell'indennità prevista dall'Art. 34 della L. 392/1978, le parti dichiarano che l'attività cui sarà adibito l'immobile comporta il contatto diretto con il pubblico e i consumatori finali.
6. In deroga a quanto previsto dall'Art. 27, ultimo comma, della L. 392/1978, si conviene che la parte conduttrice possa recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, qualora riceva un diniego alla voltura o la revoca delle autorizzazioni necessarie ai fini dello svolgimento dell'attività d'impresa esercitata

dal Conduttore presso il locale, con preavviso di mesi 3 (tre) da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. al domicilio del Locatore.

7. Il Locatore dichiara che l'immobile è pienamente in regola con le norme edilizie e urbanistiche, come riscontrabile dalla documentazione fotografica che verrà approntata alla consegna del locale. Si conviene espressamente che, saranno a carico della parte Locatrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme edilizio-urbanistiche emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.
8. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, e di suo gradimento, ed esente da difetti che possano influire sulla attività cui sarà destinato, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato che troverà all'immissione nella detenzione, salvo il normale deperimento e la normale vetustà. Ogni aggiunta 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 Locatore. Ogni miglioramento o addizione apportati dal Conduttore, anche se autorizzati, allo scadere della locazione o al cessare di essa per qualsiasi motivo, rimarranno di pertinenza del Locatore senza che questi sia tenuto a pagare al Conduttore alcuna indennità.
Resteranno a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi all'impianto elettrico, alle serrature e chiavi, ai cardini e agli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore a spese del Conduttore, il quale sarà tenuto all'immediato rimborso delle stesse.
9. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga inoltre ad osservare e far osservare le regole del buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto, libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
10. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e/o dipendenti, e/o collaboratori, il regolamento condominiale cui lo stabile appartiene, che dichiara di ben conoscere, e di accettare.
11. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi energetici per cause indipendenti dalla sua volontà.
12. Per l'addebito delle spese condominiali si terrà conto dei conteggi redatti dall'Amministratore incaricato della gestione condominiale e dovranno essere pagate direttamente allo stesso.
13. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, purché la visita ispettiva venga preventivamente programmata alla presenza del Conduttore e durante l'ordinario orario di apertura al pubblico.

14. Il Conduttore è tenuto ad espletare, a sua cura e spese, tutte le pratiche atte alla voltura dei contatori esistenti ed inerenti i servizi energetici, di erogazione energia elettrica, acqua, gas e telefono entro il termine massimo di 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, nonché ad espletare tutte le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni utili all'esercizio della propria attività d'impresa, ivi comprese in via esemplificativa e non limitativa il sub entro nelle autorizzazioni A.S.L., comunali, permessi dei vigili del fuoco (se previsto), autorizzazioni del lavoro, ecc..

Per quanto si riferisce all'impianto elettrico, il Conduttore prende atto che questo si trova a norma di Legge e si obbliga, qualora dovesse apportare modifiche distributive per la propria attività, ad apportarle a sua cura e spese, a norma del DM. 37/2008 ex. L. 46/90, facendo pervenire copia dell'apposita certificazione al Locatore.

15. Il Conduttore si impegna ad assicurare l'immobile con polizza emessa da primaria compagna assicurativa a favore del Locatore, con decorrenza dalla consegna dell'immobile, e a termine degli artt. 1588 e 1589 c.c., relativamente ai danni diretti e materiali cagionati da incendio, scoppio e fulmine, nonché per responsabilità civile verso terzi con massimali congrui per i danni anche a vicini, e con premio assicurativo posto a carico del Conduttore.
16. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
17. Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. L'imposta di registro in misura proporzionale è a carico delle parti nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte Locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti.
18. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e delle Leggi in materia, nonché gli usi locali. Qualsiasi modifica del presente contratto avrà valore solo se pattuita in forma scritta.
19. Il Conduttore, a garanzia degli obblighi assunti contrattualmente e più precisamente del pagamento del canone di locazione, delle spese di gestione condominiale e del risarcimento per gli eventuali danni procurati dal medesimo all'immobile, costituisce all'atto della stipula del presente contratto un deposito cauzionale di euro _____ (euro _____/00), pari a _____ (_____) mensilità, mediante consegna di assegno bancario e/o circolare, emesso all'ordine del Locatore. Tale deposito cauzionale sarà valevole per tutta la durata della locazione, non imputabile in conto pigioni e in deroga all'art. 11 della L. 392/72, le parti concordano che non siano produttive di interessi. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
20. Resteranno a carico della parte Locatrice le spese, anche derivanti da contabilizzazioni condominiali, relative a lavori di straordinaria manutenzione.

21. La parte conduttrice avrà diritto di prelazione in caso di vendita e/o di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della Legge 392/78.
22. Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto ex D.Lgs 196/2003 (Codice della Privacy) e Reg. Ue 2016/679, le parti dichiarano di ben conoscere le norme in oggetto e diritti loro spettanti in relazione al trattamento dei dati, e si autorizzano vicendevolmente al trattamento degli stessi in relazione agli adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione.
23. Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente contratto, connessa e dipendente, è competente il foro previsto per Legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

_____, (_____), li _____.

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1341 c.c., le parti dichiarano che le disposizioni del presente accordo sono state il frutto di continue negoziazioni e non sono state pertanto predisposte unilateralmente; tuttavia con l'intento di rinunciare fin da ora alla possibilità di far valere in via di azione o di eccezione la vessatorietà di tutte od alcune delle clausole di cui alla presente scrittura privata, le parti dichiarano espressamente di voler sottoscrivere ed approvare gli artt. 1), 2), 3), 5), 7), 8) 9), 14), 15), 17), 19), 21) e 23).

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice
