

Contratto di locazione commerciale

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, in _____, il/la sig./sig.ra:
_____, nato/a a _____ il _____, residente a _____,
via _____, codice fiscale _____,

di seguito indicato/a come **locatore**, e la ditta/società:

- _____, con sede in _____, via _____,
codice fiscale e partita Iva _____, in persona del titolare/legale rappresentante Sig.
_____, nato a _____, il _____, residente in
_____, via _____, C.F. _____, di seguito indicata
come **conduttore**,

con la presente scrittura privata redatta in tre originali convengono quanto segue:

1) Il/la sig./sig.ra _____ concede in locazione alla ditta/società
_____, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in _____, via
_____, costituito da una porzione di fabbricato industriale di circa ____ mq.,
comprensivo di uffici, servizi e terreno contiguo.

L'immobile è rappresentato nel catasto fabbricati del Comune di _____ al foglio ____,
particella ____, sub ____, piano ____, categoria ____, rendita euro _____.

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal _____. La locazione si intenderà
tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga
disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla
prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle
ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del
motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 12 mesi prima della scadenza.

2) L'importo del canone viene così stabilito:

- per il periodo dal _____ al _____ in € _____ (_____ lettere/00) mensili;
- per il periodo dal _____ al _____ in € _____ (_____ lettere/00) mensili.

Il pagamento del canone avverrà in rate mensili anticipate entro ____ giorni dall'inizio di ogni
mensilità presso il domicilio del locatore o secondo le modalità successivamente concordate tra le
parti. Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta anche verbale del locatore, a decorrere
dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima prevista dalla legge che sarà vigente al
momento dell'applicazione.

3) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art.9 Legge
392/78 che egli si impegna a corrispondere contestualmente al pagamento dei vari canoni.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli
oneri accessori, salvo accordo con il locatore.

4) I locali si concedono esclusivamente per attività di _____, attività che il conduttore espressamente dichiara comportare contatti diretti con il pubblico e di aver quindi diritto ad indennità di avviamento o prelazione in caso di vendita o nuova locazione.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l' idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

5) Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato in cui si trovano alla data odierna, salvo la normale usura.

6) Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione verbale o scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla pubblica amministrazione. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

7) E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

8) Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro), nonché la tassa del passo carraio e smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

9) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso.

10) Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

11) A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore verserà al locatore, entro la data di pagamento del primo canone mensile, una somma di € _____ pari a ___ mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che

saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

12) Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto) e 7 (divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

13) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il presente contratto sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

14) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

15) Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione disciplinato dal Regolamento di Conciliazione della Camera di Commercio di _____.

Letto, confermato e sottoscritto

Lì, _____

Il Locatore

Il Conduttore
