

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, tra i Signori:

- , nato a il e residente a alla Via , codice fiscale , nella sua qualità di legale rappresentante della Società con sede a alla Via , iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di al n. , Partita IVA, Iscrizione al Registro Imprese e Codice fiscale: (d'ora innanzi locatore);

e

- , nato a il e residente a alla Via , codice fiscale nella sua qualità di legale rappresentante della Società con sede a alla Via iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di al n. , Partita IVA, Iscrizione al Registro Imprese e Codice fiscale esercente l'attività di (d'ora innanzi conduttore)

si conviene e stipula quanto segue:

1. il locatore concede in locazione al conduttore l'unità immobiliare costituita da capannone industriale di mq. circa, sito in , alla Via , come da planimetria allegata.
2. La locazione ha la durata di anni sei, con inizio il e termine al
3. Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione.
4. Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro ,00 (/00) più I.V.A., in quanto la parte locatrice intende optare per l'assoggettamento ad iva del canone pattuito, come previsto dall'art. 10 n. 8 D.P.R. 633/1972 così come modificato dal D.L. 223/2006 convertito dalla Legge 248/2006, per sola locazione, da pagarsi presso il domicilio del Locatore in 12 (dodici) uguali rate anticipate di Euro ,00 (/00) più I.V.A. scadenti 10 di ogni mese.
5. A partire dal secondo anno, il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente nella misura del 100 per cento della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente, senza necessità di richiesta, diffida o messa in mora.
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, i canoni per servizio di vigilanza, il canone demaniale per passo carraio esistente, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività del conduttore.

7. L'immobile viene consegnato in ottimo stato di manutenzione e in regola con tutte le leggi e norme vigenti.
8. Le riparazioni verranno effettuate nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 1576 e 1609 del codice civile.
9. Il Conduttore provvederà ad effettuare a sue spese l'adeguamento dell'impianto elettrico, riscaldamento, telefonico e di ogni altro impianto necessario alle proprie esigenze, rilasciando idonea certificazione. A tale fine il Locatore concede sin d'ora l'autorizzazione al conduttore ad effettuare i lavori occorrenti.
10. Il mancato pagamento, anche parziale, della locazione 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 della locazione darà luogo alla corresponsione di un interesse, a decorrere dalla data di scadenza, che viene fissato in misura corrispondente a quello legale aumentato di 4 punti. Nessuna azione potrà essere intestata dal conduttore moroso.
11. 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.
Dichiara inoltre di rinunciare ad esercitare quanto previsto dagli art. 34 e 35 L. del 27/07/78 numero 392 in quanto già precedentemente alla presente locazione, l'immobile in oggetto era adibito ad attività che comportava contatti diretti con il pubblico degli utenti o consumatori.
12. La locazione è ad uso . Non è concesso al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali anche gratuitamente a società controllate o associate, senza 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.

13. 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 attuale.
14. 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 normale efficienza, in cui riconoscerà di averlo ricevuto dal locatore, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare i locali affittati, previo accordo con il conduttore, anche per far visitare i locali a terzi, nel caso di messa in vendita dell'immobile stesso.
15. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa nello svolgimento della propria attività e di ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso di quanto locato. Il Conduttore si impegna a stilare polizza assicurativa con primaria compagnia a favore del Locatore per rischio locativo sull'immobile ricevuto in locazione per l'importo di Euro _____,00 (_____/00) e per l'intera durata del contratto di locazione. Il Conduttore dovrà consegnare al Locatore copia della suddetta polizza nonché di tutte le quietanze annuali per attestare l'avvenuto pagamento del premio.
16. Il Conduttore, versa al Locatore, il quale sottoscrivendosi ne rilascia quietanza liberatoria, la somma di Euro _____,00 (_____/00) a titolo di deposito cauzionale, fruttifero ai sensi di legge.
- Il Conduttore si impegna a reintegrare immediatamente tale deposito cauzionale in caso il Locatore lo utilizzi per provvedere a manutenzioni e riparazioni di pertinenza del Conduttore e dallo stesso non eseguite, previa comunicazione al Conduttore.
17. Le spese vive indispensabili per la registrazione del contratto di locazione verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra le parti. Eventuali richieste di ulteriori formalità da parte del Conduttore sono a suo totale carico. Si precisa che il presente contratto è soggetto ad IVA e pertanto, ai fini delle imposte di registro è tassato in misura fissa.
18. Il Locatore dichiara di aver ricevuto prima d'ora e sottoscrivendosi ne rilascia quietanza liberatoria, la somma di Euro _____,00 (_____/00) quale acconto sulla prima rata anticipata di locazione.
19. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

20. 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

li

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 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 20 dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Il Conduttore

Il Locatore