

Contratto di Locazione ad uso non abitativo

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetti di legge tra le seguenti parti:

Conduttore:

.....
.....
.....

e

Locatore:

.....
.....
.....

Premesso che:

a)il locatore e`proprietario di un immobile sito

in:.....

e ubicato in:.....

b)il conduttore e'interessato ad avere in locazione l'immobile anzidetto,evidenziato in rosso nella planimetria allegata alla presente (subA),avente superficie totale di

mq:.....

c)il conduttore dichiara di essere iscritto alla C.C.C.I.A.

di:.....

n:.....

d)il Conduttore dichiara di essere in possesso dei requisiti per l'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa necessaria al fine di esercitare l'attivita` di vendita al pubblico di prodotti come da oggetto sociale camerale

e)il conduttore dichiara che intende adibire l'immobile in questione unicamente all'attivita` di vendita, e/o somministrazione di prodotti,come da oggetto sociale,con

insegna:.....

.....

,salvo quanto di seguito convenuto;

cio`premesso,tra le parti come sopra indicate

si conviene e si stipula quanto segue:

1)

le premesse formano parte integrante dell'accordo.

2)

Il locatore concede in locazione al conduttore,che accetta,l'immobile di cui alle premesse,corrispondente al locale commerciale avente i seguenti identificativi

catastali.....

.....

Come meglio identificato nella planimetria catastale controfirmata dalle parti,allegata alla presente,ove essa e` indicata mediante colorazione in rosso.

3)

DURATA

la durata della locazione e`fissata in 6 anni ai sensi dell'art.27 legge 27/7/78 n.392 a decorrere dal.....

con scadenza al.....

La locazione si intendera`rinnovata per ulteriori sei anni,ai sensi dell art. 28 u.c. e 29 della legge

392/78, a meno che i concedenti ne diano disdetta tramite lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della data di scadenza.

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27 7° comma legge 392/78, purché ne dia disdetta tramite lettera raccomandata a.r. almeno 6 mesi prima della data di rilascio.

4) Immissione in possesso del locale

La immissione in possesso del conduttore del citato locale è fatta in data..... con la consegna di n..... chiavi.

5)

Canone di Locazione

Il canone annuo di locazione viene convenuto in

Euro.....

Il canone di locazione verrà corrisposto anticipatamente con cadenza mensile, entro e non oltre il giorno 5 del mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore.

a- Eccezionalmente al fine di favorire il miglior avvio dell'attività del conduttore, viene stabilita la gratuità della locazione per

mesi.....

Al termine di pari periodo verrà ripreso il normale regime contrattuale.

6) Cauzione a garanzia Danni Locale

Viene costituito un deposito cauzionale di

Euro.....

Pari a 3 (tre) mensilità

Per garantire eventuali danni arrecati al locale

Detto deposito sarà restituito alla fine del rapporto incrementato degli interessi legali;

Il deposito non sarà imputabile dal conduttore in conto canoni

Il locatore restituirà il deposito dopo la riconsegna del bene locato ed a seguito di sopralluogo tecnico per la verifica di eventuali danni all'unità immobiliare.

Fatto salvo il diritto del locatore a chiedere il risarcimento del maggior danno.

Per specifiche si rimanda al punto 9) del presente contratto.

7) Aggiornamento ISTAT

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà adeguato a partire dal primo anno successivo alla data di stipula del contratto, nella misura del 75% delle variazioni in aumento accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente.

Il Locatore invierà comunicazione al conduttore per il dovuto adeguamento a mezzo posta elettronica certificata.

E' facoltà del locatore imputare i pagamenti alle partite scoperte più vecchie.

La prescrizione per gli aggiornamenti ISTAT è di 5 anni.

8)

Il Conduttore non potrà per nessun motivo sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione ed azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) mensilità del canone di locazione, costituirà motivo di risoluzione del contratto ipso iure, senza pregiudizio del privilegio

di cui all'art.2764 c.c.

Si ricorda che secondo i principi generali,la morosità è inadempimento e quindi giustifica la risoluzione(art.1453 e ss,c.c.)

Nei contratti di locazione ,per l'ipotesi di morosità è normalmente prevista la risoluzione di diritto,sia come clausola risolutiva espressa(art.1456 c.c.),sia come termine essenziale(art.1457c.c.)

9)

L'immobile dovrà essere riconsegnato al locatore nelle medesime condizioni in cui il conduttore lo ha ricevuto,come risultanti da apposito verbale che verrà redatto al momento della consegna(allegato B)

Il conduttore riconosce che il locale è funzionale e pienamente idoneo all'attività che intende svolgere nell'immobile.

Le innovazioni,modifiche,migliorie ed addizioni dovranno essere espressamente autorizzate per scritto. A conclusione del rapporto sarà facoltà del locatore ricevere i locali con innovazioni,modifiche,migliorie e addizioni apportate o chiedere in tutto o in parte il ripristino della situazione di cui al verbale di consegna previsto dal presente contratto..

Nella prima ipotesi le parti convengono sin d'ora che nessun compenso,indennità o risarcimento sarà dovuto al conduttore.

Nella seconda ipotesi il ripristino sarà eseguito a cura e spese del conduttore.

Nel caso di inadempimento del conduttore all'obbligo di ripristino di cui sopra esso si riconosce sin d'ora debitore delle spese che il locatore sopporterà per il ripristino medesimo quali risulteranno dalle relative fatture.

Con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore dichiara di aver preso completa visione dell'immobile,anche nelle parti comuni e di averlo trovato pienamente idoneo in ogni sua parte all'uso cui deve essere destinato.

10)

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con diligenza del buon padre di famiglia.

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso della cosa locata(art.2051 c.c.)

Non provvedendovi il conduttore,il locatore le farà eseguire a spese del conduttore stesso.

Ai sensi dell'art.1577 c.c.quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore,questi è tenuto a darne avviso al locatore.Se si tratta di riparazioni urgenti ,il conduttore può eseguirle direttamente,salvo rimborso,purchè ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

Il conduttore provvederà a stipulare autonomi contratti per le varie utenze,provvedendo ai necessari allestimenti,pagando puntualmente i relativi canoni oltre a quelli di sua pertinenza condominiale ,e provvederà al pagamento del tributo Rifiuti Solidi Urbani.

La manutenzione ordinaria ,le altre spese comuni di cui agli art.1576,1609,1610 del c.c.,sono a carico del Conduttore,mentre le spese di straordinaria manutenzione si considerano a carico del Locatore.

N.B.Si ricorda che il locatore rimane custode di tutte quelle cose che non passano nella disponibilità del conduttore,quali,ad esempio,i muri,gli impianti in essi conglobati,ed in generale di tutte quelle cose su cui il conduttore non è in grado di intervenire per prevenire,evitare o limitare il danno.

11)

Si conviene espressamente che in caso di mancato e tempestivo pagamento degli oneri accessori

al costo complessivo di locazione,nonche`per quanto tra essi sia ricomprendibile ,ogni altra somma prevista dal presente contratto,ed in particolare dal punto 10) che precede,il contratto si risolve di diritto.

12)

Il Conduttore e` costituito custode della cosa locata fino alla materiale riconsegna della Stessa,ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilita` per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da se` medesima o a terzi(ivi compresi i suoi dipendenti)in conseguenza di atti,fatti,ed omissioni comunque riconducibile all'utilizzo dell'unita` immobiliare locata.

13)

il Conduttore si obbliga a stipulare,a proprie spese ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto(anche in ipotesi di rinnovi),idonea polizza di assicurazione con massimale non inferiore a

Euro....., con primaria compagnia d'assicurazione contro i rischi di :incendio(anche conseguentemente a cause connesse all'impianto elettrico)allagamento e rischi consimili,a copertura del danno al fabbricato di proprieta` del locatore.

Tale polizza dovra` essere stipulata in favore del locatore per quanto concerne la liquidazione dei danni subiti dall'immobile e dovra` contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la `rivalsa`prevista,a favore dello stesso,dall'art. 1916 c.c.

Il Conduttore si obbliga altresì a stipulare ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto(anche in ipotesi di rinnovi),idonea polizza di assicurazione con massimale non inferiore a

Euro.....per la copertura del rischio della responsabilita` civile nei confronti di terzi per eventi dannosi comunque riconducibili all'utilizzo e/o perimento totale e/o parziale dell'unita` immobiliare locata.

Tale polizza dovra` contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la `rivalsa` prevista,a favore dello stesso,dall'art.1916 c.c.

Copia delle suindicate polizze dovranno essere consegnate al Locatore,così come dovranno essere consegnate o trasmesse allo stesso annualmente ,copia delle ricevute comprovanti il pagamento ,da parte del Conduttore dei premi relativi a tali polizze,a mezzo posta elettronica certificata

La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

14)

E` vietata la sublocazione,anche parziale e gratuita,e la cessione del presente contratto,salvo quanto previsto nell'art.36 L.n.392/78:

Il Conduttore puo' sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore,purche' venga insieme ceduta o locata l'azienda,dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata a.r..Il Locatore puo' opporsi ,per gravi motivi,entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.Nel caso di cessione,il locatore,se non ha liberato il cedente,puo' agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Le indennita' previste dall'art 34 della suindicata legge sono liquidate a favore di colui che risulta il conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

Resta nella disponibilit  delle parti precisare che: anche nel caso in cui la cessione del contratto ,ovvero la sublocazione sia stata autorizzata dal Locatore, come pure nell'ipotesi del predetto art 36 L. 392/78, il Conduttore restera' obbligato in solido con il terzo subentrante per tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto.

15)

il Locatore potra' effettuare ,anche attraverso terzi,dando preavviso al Conduttore,i sopralluoghi che ritenga opportuni e potra' fare eseguire direttamente a spese del Conduttore quelle opere che la legge o il presente contratto impongano a suo carico e che esso non abbia eseguito.

16)

il conduttore si obbliga ad utilizzare l'immobile locato unicamente per l'attivita' di cui al punto "e" delle premesse.

Le pratiche amministrative per il rilascio dell'autorizzazione o dei permessi necessari sono a carico del Conduttore.

17)

sono a carico del Conduttore sia la specifica autorizzazione sanitaria, qualora necessaria, sia gli adempimenti richiesti delle norme anti inquinamento, sia le pratiche amministrative per il rilascio di ogni licenza o autorizzazione necessaria per l'esercizio dell'attivita' per cui l'immobile e' locato

18)

Il conduttore si obbliga ad evitare che da parte sua e dei propri dipendenti sia recato disturbo alla quiete e tranquillita' degli abitanti ed utenti del fabbricato, compatibilmente con l'attivita' esercitata nei seguenti locali, ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilita' per danni diretti o indiretti che potessero derivare anche da fatto doloso o colposo e pure manleva il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilita' in ordine alla utilizzazione degli impianti, anche nei riguardi delle vigenti norme

antincendio, antinfortunistiche, antinquinamento, edilizie, urbanistiche ed igieniche in genere e da eventuali rilievi che venissero mossi dal proprio personale ,da terzi, o dalla Pubblica Amministrazione

19) Nel caso di violazione da parte del conduttore del divieto di sublocazione, il mutamento della destinazione dell'immobile e la mancata osservanza degli obblighi previsti nel presente contratto o di norme o di regole urbanistiche, edilizie, di pubblica sicurezza e sanitaria imputabili a negligenze del conduttore, il locatore avra' diritto ipso jure alla risoluzione del contratto, senza pregiudizio del privilegio di cui all'art. 2764 c.c.

20) Qualsiasi modifica del presente contratto non potra' avere luogo, e non potra' essere provata, se non mediante atto scritto.

21) il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 Dicembre 1996 n. 675)

22) Per quanto non e' contemplato nel presente contratto valgono le norme del C.C. nonche' le altre leggi in vigore, in particolare le norme della L.n. 392/78

23)

il Conduttore dichiara di eleggere ,ad ogni effetto ,domicilio presso la propria sede legale sita in:.....

.....
.....

24) Registrazione Del Contratto

Ai sensi dell'Art.8 L.392/78, gli oneri di registrazione sono per meta' a carico del locatore e per meta' a carico del conduttore.

Il conduttore provvedera` alla registrazione annuale del contratto ponendo a carico del locatore l'onere del 50% previsto dalla legge.

Il conduttore si obbliga ad inviare copia della quietanza di pagamento della predetta imposta al locatore ,a mezzo posta elettronica certificata.

E'facoltà del locatore imputare i pagamenti alle partite scoperte più vecchie.

25) Foro Competente

le parti eleggono quale foro competente per qualsiasi controversia dovesse insorgere nell'esecuzione del presente contratto il foro

di:.....

N.B.:

Le parti sono a conoscenza dell'art.5 del d.lgs 28/2010 e della sentenza della Corte Costituzionale del 6/6/2012 n.272.

26)

Firmando ,il Conduttore dichiara di aver ricevuto in copia:

a:pianta planimetrica con la porzione dell'immobile locato evidenziato

b:verbale di consegna locale

Verbale con allegate le foto del locale al momento della consegna delle chiavi ,foto con data e firma delle parti.

27)

Tutte le clausole del presente contratto avranno carattere essenziale e formano un unico inscindibile contesto cosi` che per patto espresso,la violazione anche di una delle dette clausole da parte del Conduttore dara` diritto al Locatore ipso iure alla risoluzione del contratto ,senza pregiudizio del privilegio di cui all'art 2764 c.c.

Addi`.....

Il Conduttore

Il Locatore

Ai sensi degli art.1341-1342 c.c.,previa loro attenta e specifica rilettura,si approvano espressamente,reiecta sin d'ora ogni eccezione e contestazione,le seguenti clausole contrattuali:

1);2);3);;4);5);6);7);8);9);10);11);12);13);14);15);16);17);18);19;20;21);22);23);24);25);26);27)

Addi.....

Il Conduttore

Il Locatore

Scrittura privata

Cauzione a garanzia: *Canoni di Locazione ,oneri accessori ,oneri tributari e spese di carattere giudiziario*

A garanzia dell'adempimento delle seguenti obbligazioni assunte con la sottoscrizione del Contratto: Canoni locazione, oneri accessori(ai sensi art 9 legge 27-7-78 n 392),spese di carattere giudiziario ed oneri tributari:

opzione a)

Viene corrisposta a titolo cauzionale infruttifero, una somma pari amesi dell'importo del canone di locazione,a mezzo assegno bancario. Contestualmente alla stipula del contratto.

Esaurito detto fondo cauzionale per inadempienze del conduttore,lo stesso s'impegna entro 60 giorni a ricostituire analogo fondo,pena la risoluzione del contratto ipso iure senza pregiudizio del privilegio di cui all'art.2764 c.c.

Detto fondo infruttifero,verrà restituito al termine della locazione contestualmente alla materiale riconsegna dei locali.

Opzione b)

Fideiussione bancaria a prima richiesta a favore del locatore ,con rinuncia della preventiva escussione del debitore principale ,dell'importo pari a canoni mensili e termine di scadenza di sei mesi successivi all'originario termine di locazione.

Resta inteso che ,nel caso di rinnovi del contratto,la predetta fideiussione dovrà essere rinnovata in maniera tale da garantire il locatore per i sei mesi successivi alla scadenza del termine di locazione come determinato a seguito rinnovo.

La fideiussione bancaria dovrà essere consegnata al locatore contestualmente alla firma del contratto.

(per avvantaggiare la banca emittente della fideiussione,verrà fornita copia del contratto ,ovviamente ancora non registrato all'Agenzia delle Entrate)

In caso di escussione parziale o totale,il Conduttore si impegna,entro i successivi 30(trenta)giorni,a produrre analoga fideiussione, e/ o,in caso di escussione parziale,a integrare la garanzia parzialmente escussa.

In caso di mancata integrazione ,il Conduttore autorizza il Locatore ad escutere le garanzie in suo possesso e ad incamerare i relativi importi a titolo penale,salvo il risarcimento del maggior

danno.

Il Locatore restituirà le fideiussioni al termine della loro validità, previa restituzione dell'Unità Immobiliare, adempimento di tutte le obbligazioni a carico del Conduttore nella vigenza ed al termine del Contratto .

Addi

Il Conduttore

Il Locatore