

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia e per ogni effetto di legge

tra

Il Signor _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n. __, C.F. _____, di seguito **locatore**

e

la Società _____ con sede a _____ in Via _____ n. __, iscritta al registro delle imprese di _____ al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____, P. IVA _____, nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor _____, (nato a _____ il _____ e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito **conduttore**;

Premesso che

- il locatore è proprietario dell'immobile sito a _____ in Via _____ della superficie complessiva di mq _____ circa, composto da _____ vani, catastalmente identificato al foglio _____ particella _____ subalterno _____;
- il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di _____;
- all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile e consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da _____ in data _____ **Codice Certificato _____** o **trasMESSO alla Regione _____ in data _____**;

Le parti convengono quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione alla conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di _____). Il conduttore, a tale titolo, accetta l'immobile sito a _____ in Via _____ della superficie di circa mq. _____, meglio individuato in premessa; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttore e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs. 192/2005, il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'Immobile.

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno _____. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il

contratto verrà rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata AR o PEC.

All'atto della consegna dell'Immobile gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile.

Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza. La proroga è, inoltre, condizionata all'inesistenza di inadempimenti da parte del conduttore nei confronti del Comune di Tratalias (quali ad esempio il mancato pagamento di tributi comunali).

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____ (_____/00) da pagarsi in n. 12 (dodici) rate anticipate di Euro _____ (_____/00) entro il giorno 15 di ogni mese a partire dal mese di _____.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata AR o PEC a cura del locatore.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti, ovvero esclusivamente per l'attività di _____, se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

È 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.

9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata AR o PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata AR o PEC in risposta alla parte conduttore entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta. 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.

10) Recesso del conduttore

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata AR o PEC inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

11) Esonero di responsabilità del locatore

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il conduttore, altresì, 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.

12) Responsabilità del conduttore

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 ai vicini. (A tal fine il conduttore ha stipulato, ai sensi dell'art. 10 del Bando di gara mediante asta pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile in argomento, apposita polizza assicurativa di "responsabilità civile verso terzi" con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile e contro i danni da incendio, furto, nonché per la responsabilità civile verso terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro, e contro gli altri gli altri rischi accessori relativi all'Immobile e agli arredi, impianti, attrezzature e archivi collocati nell'Immobile. L'esistenza, e, quindi, la validità ed efficacia delle polizze assicurative è condizione essenziale e, pertanto, qualora il locatario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui si tratta, verrà risolto il contratto con conseguente incameramento della cauzione prestata e fatto salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno subito).

13) Diritto di accesso ai locali

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

14) Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta" per un importo di _____ (in lettere _____). La fideiussione sarà valida sino al _____ (indicare un termine di almeno 30 giorni decorrenti dalla scadenza del contratto). Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

15) Risoluzione espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

16) Spese di registrazione del contratto

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

17) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

18) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Via Giacomo Matteotti n. 15, 09010 TRATALIAS (SU);
- il conduttore presso la sua sede legale sita in Via _____ al n. ____, _____.

19) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Cagliari.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto; 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore; 11) Esonero dalle responsabilità del locatore; 13) Diritto di accesso ai locali; 14) Deposito cauzionale; 15) Risoluzione espressa; 16) Spese di registrazione del contratto; 17) Modifiche alle clausole contrattuali; 19) Foro competente.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

Il locatore

Il conduttore