

**Contratto di locazione a uso commerciale,
industriale, artigianale**

Tra le parti

<...> (per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante), di seguito denominato "locatore"

e

<...> (per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante), di seguito denominato "conduttore"

si conviene quanto segue

Art. 1 - Oggetto del contratto

<...> (locatore) concede in locazione a <...> (conduttore) l'immobile come di seguito meglio indicato:

immobile urbano a destinazione negozio (o capannone o struttura industriale o laboratorio artigiano) sito in <...>, via <...>, n. <...>, al <...> piano costituito da <...>, sub <...>, mapp. <...>, . cat. <...>,, foglio <...>, censito al NCEU col n. <...>

Nient'altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di accettare.

Art.2 - Durata del contratto

La durata della locazione è convenuta e accettata in anni sei e più precisamente dal <...> al <...>
Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata a.r., esso s'intende rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto

dall'art. 29 della legge n. 392/1978. Il conduttore ha/non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma, della legge n. 392/1978 (*in caso affermativo il conduttore deve manifestare la propria intenzione con raccomandata a.r. al locatore da inviarsi almeno sei mesi prima della data effettiva del recesso*).

Art.3 - Corrispettivo

Il canone annuo della locazione è convenuto e accettato in euro <...>, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate a mani e domicilio del locatore (*indicare eventuali diverse modalità di pagamento*), con scadenza il giorno <...> di ogni trimestre, puntualmente e comunque con tolleranza massima di venti giorni di ritardo. È esclusa ogni differente modalità di pagamento (*trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo*) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per

nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Art. 4 - Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 5 - Destinazione dei locali e sublocazione

I locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di <...> (*descrizione dell'attività dell'esercizio commerciale*) con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale e a qualunque titolo, anche gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore (*il subaffitto non è vietato dalla normativa sulle locazioni e le parti originarie del negozio possono ammetterlo, regolamentandolo con specifiche pattuizioni contrattuali*). È fatto assoluto divieto di

mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 ss. della legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

.

Art. 6 - Diniego delle autorizzazioni

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge n. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

Art. 7 - Situazione urbanistica

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

Art. 8 - Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di

manutenzione e agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente.

Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere, se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale, comunque, al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere e ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore con prelievo della spesa dal deposito cauzionale.

Qualora il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore

dovrà senza eccezioni consentirgliela con rinunzia sin d'ora a eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 cod. civ. *(in realtà l'art. 1584 cod. civ. pone il diritto del conduttore a una riduzione del corrispettivo locatizio che sia proporzionata all'intera durata delle riparazioni e all'entità effettiva del mancato godimento dell'immobile, nel caso in cui l'esecuzione delle riparazioni si protragga per un periodo superiore a un sesto di quello dell'intera durata della locazione o comunque per più di venti giorni).*

A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto.

Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché motivi la ragione dell'accesso e ne dia preavviso al conduttore almeno ventiquattro ore prima.

Art. 9 - Esonero dalle responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o

indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o negligenza del portiere. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, che siano dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione, per un massimale minimo di <...> euro.

Art. 10 - Regolamento condominiale

Il conduttore si obbliga a osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art. 11 - Interruzione dei servizi

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 12 - Oneri accessori

Le forniture dei servizi pubblici quali elettricità, telefono, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

Tutte le spese condominiali competenti all'immobile locato sono a carico del conduttore, che dovrà versarle in ratei contestualmente ai canoni, alle scadenze come sopra pattuite.

Art. 13 - Deposito cauzionale

Il conduttore versa alla firma della presente scrittura una cauzione di <...> euro, che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione.

A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo eventuale utilizzo.

Art. 14 - Risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., il locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando il conduttore:

- non osservi o non faccia osservare il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte;
- non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste;
- rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali e all'immobile;
- violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione per la quale esso è stato locato;

- esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

Art. 14 - Imposte

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del <...>. (*locatore o conduttore*).

Art. 15 - Deroga delle leggi speciali

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.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data, <...>

Il locatore, <...>

Il conduttore, <...>

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 cod. civ. le parti dichiarano di accettare

specificamente tutte le clausole e in particolare
gli artt. 2, 3, 5, 9, 11, 13 e 14.

Il locatore, <...>

Il conduttore, <...>