

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il sig./la ditta nato a il residente a/con sede a, cod. fisc.

concede in locazione

per uso al sig./o ditta nato a il residente a/con sede a, cod. fisc. che accetta, il seguente immobile sito in via n. censito al NCEU del Comune di Categoria catastale

Descrizione dell'immobile....

La locazione è regolata dai seguenti patti:

- 1) L'immobile viene locato per uso:, esclusa ogni altra destinazione (*eventualmente*: ed escluso qualsiasi rapporto col pubblico).
- 2) La locazione avrà la durata di anni, dal al e sarà rinnovata per ugual periodo alla scadenza, salvo disdetta da spedirsi con racc.ta, almeno dodici mesi prima della scadenza e salva l'applicabilità dell'art. 29, legge n. 392/1978.
- 3) Il canone di locazione annuo è fissato in €, da pagarsi al domicilio del locatore in rate mensili di € entro il 5 di ogni mese; sulle somme pagate oltre detto termine saranno dovuti gli interessi di mora del per cento annuo, da addebitarsi, senza necessità di atto di messa in mora, sul canone del mese successivo.
- 4) Ai sensi dell'art. 32, legge n. 392/1978 le parti convengono che, con inizio dal quarto anno di locazione, e cioè dal, il canone sarà aggiornato come per legge in base alle variazioni degli indici Istat.
Il conduttore non potrà ritardare il pagamento del canone, né potrà far valere alcuna eccezione ed azione, se non dopo il pagamento dei canoni scaduti.
- 5) E' fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare o cedere a terzi, anche parzialmente, l'immobile o di mutarne la destinazione, al di fuori dei casi tassativamente consentiti dalla legge.

(*Eventualmente*:

- 5A) Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 segg. della legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatto diretto con il pubblico; dichiara altresì che nell'immobile locato non eserciterà vendita di merci, né al dettaglio, né all'ingrosso, limitandosi talvolta a consegnare ai soli grossisti la merce già venduta in precedenza.
- 5B) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, legge n. 392/1978 [recesso del conduttore per gravi motivi], motivo di recesso non potrà essere il diniego delle autorizzazioni richieste dalla legge per lo svolgimento delle attività del conduttore).
- 6) Il locatore dichiara che l'immobile locato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.
- 7) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato, di averlo trovato idoneo all'uso che si propone, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sul godimento dello stesso; si obbliga a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nello stesso stato. Ogni modifica o innovazione all'immobile non potrà essere fatta senza il preventivo consenso scritto del locatore. Sono a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 c.c., le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente, a titolo esemplificativo, quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, agli infissi, alla pavimentazione, alle pareti.
- 8) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti che possano derivargli dal fatto di altri inquilini dello stabile o di terzi; si obbliga a stipulare, entro 30 giorni dall'inizio della locazione, idonea polizza di assicurazione contro il rischio dell'incendio e della responsabilità civile verso terzi.
- 9) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti il regolamento condominiale, che dichiara di conoscere ed accettare; si obbliga in specie a non occupare la rampa di accesso al locale, se non per il tempo necessario alle operazioni di carico e scarico delle merci.

- 10) L'inadempimento da parte del conduttore anche di uno solo dei patti del presente contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento di due mensilità di canone produrrà di diritto la risoluzione del contratto.
- 11) Il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale fruttifero, mai imputabile in conto pigioni, la somma di €
L'ammontare del deposito verrà ogni anno integrato dal conduttore così da essere sempre pari a tre mensilità.
- 12) Le spese condominiali sono a carico del conduttore.
- 13) In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso la B&B Professione Mediatore S.a.s. di Bertolini Luca & C. - iscritta presso il Ministero della Giustizia al n. 358 del registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione – in base al regolamento di mediazione vigente. Il regolamento, le tabelle delle indennità e la modulistica in vigore al momento dell'attivazione della procedura sono consultabili all'indirizzo internet www.professionemediatore.it .
- 14) Le spese di registrazione del presente atto e accessorie, anche per successive rinnovazioni, sono a carico comune del conduttore e del locatore in parti uguali.
Per tutto quanto non è contemplato nel presente contratto valgono le norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

Luogo e Data

....

Il Locatore

....

Il Conduttore

....