

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

(artt.1571 e segg. del codice civile)

è il contratto con cui una parte si obbliga a far godere all'altra parte una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo

SCHEMA

La societàcon sede in, partita IVA, di seguito indicata come "locatore";

e

il signor, con sede in, Via, di seguito indicato come "conduttore".

Premesso

- Che la società.....è proprietaria di un immobile sito in (....), Via n....., di circa mq, composto di un vano al primo terra e di un vano al piano inferiore, accatastato come segue:
 - Comune di
 - Sezione
 - Foglio
 - Mappale

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Premessa

La premessa risulta parte sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Immobile Locato

La società....., concede in locazione al conduttore, l'immobile sito in (.....), Via n....., così come sopra descritto, ad uso commerciale.

Art. 3

Stato dell'immobile alla consegna

Il fabbricato locato viene consegnato al signornello stato in cui si trova, noto e gradito al conduttore.

Le eventuali migliorie o modifiche devono essere espressamente approvate dal locatore, salvo i casi d'urgenza.

Il Locatore si impegna fin d'ora ad ottenere il cambio di destinazione d'uso per il piano inferiore, in modo tale da far sì che l'intero immobile locato sia destinato ad uso commerciale a

norma delle vigenti leggi, supportandone le relative spese.

Qualora non venga concesso il cambio di destinazione entro il termine di mesi, il contratto si intenderà risolto.

Art. 4

Durata

La locazione avrà durata di 6 anni con decorrenza dal xx/xx/xxxx e sarà rinnovata di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di 12 mesi prima della scadenza.

Il locatore non potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 28 L. 392/78.

E' consentito al conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, con preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 5

Canone di locazione

Il canone annuo è di €(€) al netto dell'IVA e dovrà essere corrisposto mediante versamenti anticipati mensili/trimestrali di €.....entro il giorno 5 di ogni mese di riferimento a mezzo assegno/bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore presso

Il canone rimarrà quello sopra menzionato invariato per i primi 3 anni di locazione: a partire dal quarto anno verrà aggiornato annualmente sulla base delle variazioni ISTAT in misura non superiore al 75% della variazione dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT.

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art. 6

Sublocazione

Il locatore concede/non concede/concede previa comunicazione o autorizzazione al Conduttore facoltà di sublocare totalmente o parzialmente i locali oggetto del presente contratto.

Art. 7

Oneri a carico delle parti

Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile locato sono a carico del Locatore.

Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile locato sono a carico del Conduttore, così come gli oneri accessori (spese condominiali, asporto rifiuti ecc.).

Il Conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Art. 8

Deposito cauzionale

Relativamente al deposito cauzionale il Locatore richiede che il Conduttore stipuli fideiussione dell'importo di € in vece del deposito di tre mensilità.

Il Conduttore dichiara che ha stipulato/sta stipulando fideiussione con

Art. 9

Riservatezza

Il locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso, un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore ed altresì si impegna ad osservare le disposizioni della legge n. 196/2003 (Trattamento dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni.

Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

Art. 10

Registrazione del contratto

Le spese di bollatura e registrazione del presente contratto saranno sostenute in parti uguali dal locatore e dal conduttore; quest'ultimo provvederà allo svolgimento delle relative incombenze.

Art. 11

Disposizioni di legge

Per quanto non disciplinato nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del codice civile.

Il Locatore

Il Conduttore