

## Fac simile contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica 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 **conduttrice**;

### **premesse che**

il locatore è proprietario dell'immobile sito a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ della superficie complessiva di mq \_\_\_\_ circa, composto da quattro vani al pian terreno e quattro al primo piano, foglio catastale \_\_\_\_\_;

la conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di consulenza e servizi alla persona;

all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

### **le parti convengono quanto segue:**

#### **1) Premessa**

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

#### **Group A**

#### **2) Oggetto del contratto**

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di consulenza e servizi alla persona). La conduttrice a tale titolo accetta, l'immobile sito a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ della superficie di circa

mq. \_\_\_\_\_ così ripartiti: a) mq. \_\_\_\_\_ circa destinati agli uffici predisposti a diretto contatto con la clientela; b) mq. \_\_\_\_\_ circa destinati ad attività contabili ed amministrative interne all'azienda; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

#### **Group B**

### **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 automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

#### **Group C**

### **4) Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) a partire dal mese di \_\_\_\_\_. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

#### **Group D**

### **5) Aggiornamento periodico del canone di locazione**

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

#### **Group E**

### **6) Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del

locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

#### Group F

### **7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione**

E' onere della conduttrice 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. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

#### Group G

### **8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purché la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

#### Group H

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

La conduttrice 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. 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 in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

#### Group I

### **10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata 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 adottata dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

## Group L

### **11) Deposito cauzionale**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro \_\_\_\_\_, pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

### **12) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**

La conduttrice 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 la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice 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 della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

### **13) Spese di registrazione del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

### **14) Modifiche alle 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.

### **15) 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 \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_;

la conduttrice presso la sua sede legale sita in Via \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

### **16) 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 \_\_\_\_\_.

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; 11) Deposito cauzionale; 12) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 13) Spese di registrazione del contratto; 14) Modifiche alle clausole contrattuali; 16) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data \_\_\_\_\_

Il locatore

La conduttrice