CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata tra __ *Sig.r*__ _____ _____, nato a _____ (__) il _____ e
residente a _____ (__) via _____ n. __ - Cod. Fisc.: _____ - di seguito denominata **LOCATORE**,
CONCEDE IN LOCAZIONE
al__ Sig.r__ _____ _____, nato a _____ (__) il _____ e residente a _____
(__) via _____ n. __ - Cod. Fisc.: _____ di seguito denominato **CONDUTTORE** - che accetta, per sé e
suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita a _____(__), via _____ n. ___
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
- Comune di _____, foglio __, p.c. ___, sub ____, Categoria ___, Classe ___, Consistenza ___ vani, Sup.cat. __ mq, Rendita
Euro _____ via _____ n.___, piano _____;
Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: a norma di legge.
Certificato di collaudo: a norma di legge.
Attestato di prestazione energetica d.d. _____ redatto dal _____: prestazione energetica globale _____ kwh/mq/anno, di cui il conduttore ha preso visione. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Art. 1 - Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta il locale ad uso _____ al piano _____ .

Art. 2 - La locazione avrà la durata di **anni 6 (sei)** con inizio dal giorno _____ e scadenza il giorno _____, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.
Il locatore non potrà negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo i casi di cui all'art.29 della Legge 27 luglio 1978 n.392. Il conduttore ha facoltà di recesso secondo la L. 392/78 ex art. 27 comma 7. Il locatore acconsente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 3 - Il canone mensile per il primo anno di locazione viene concordato in Euro _____ (_____/00), da pagarsi in rate anticipate entro e non oltre il giorno __ (_____) di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al proprietario.
Le Parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.
A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro _____ (_____/00), non imputabile in conto canone e produttiva – salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, fermo la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 4 - I locali si concedono in locazione per uso attività di servizi con divieto di mutamento di destinazione.
Il conduttore, inoltre, non potrà apportare alcuna altra modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati od agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Art. 5 – Il locatore concede/non concede al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita.

Art. 6 - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali ricevuti in locazione e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione e così di prenderli in consegna ad ogni effetto con il rito di consegna delle chiavi, costituendosi, da quel momento dei medesimi custode. Si impegna, altresì, a rispettare ed a far rispettare agli eventuali dipendenti, le norme del regolamento dello stabile, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art.1590 del codice civile, che i pavimenti, la porta di ingresso, le porte interne e finestre comprese di serrature, sanitari ed impianti elettrici, idraulici, del gas e del riscaldamento sono in buono stato di manutenzione.

Art. 7 - Sono inoltre a carico del conduttore le spese per la fornitura dell'energia elettrica, del gas metano, dell'acqua e della relativa voltura delle utenze, telefono e tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani inerenti l'attività esercitata.

Art. 8 - Il rilascio dei locali da parte del conduttore sarà preceduto da un sopralluogo del locatore o da persona di sua fiducia a ciò incaricata ed il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, al suo amministratore nonché ai suoi incaricati l'accesso ai locali oggetto del presente contratto, solo in caso di comprovata incuria del conduttore, per il controllo dello stato di manutenzione degli stessi o quando gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Art. 9 - L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la risoluzione di esso.

Art. 10 - Le spese di registrazione, come previsto dall'art. 8 della Legge 392/78, sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.
Il conduttore si impegna a provvedere annualmente al pagamento della tassa di registro il cui costo è comunque ripartito in parti eguali come per legge.
Art. 11 - 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. Per eventuali controversie che dovessero insorgere in materia si fa specifico riferimento agli articoli dal 27 al 42 della Legge 392/78 relativi alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, nonché ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la propria sede legale.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
Art. 12 – Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge n. 196/2003).

Letto, approvato e sottoscritto.

LOCATORE CONDUTTORE
A mente dell'art. 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

Luogo, data

LOCATORE CONDUTTORE