

Nota: il presente documento rappresenta esclusivamente un modello standard.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE

Per uso diverso dell'abitazione ai sensi della Legge n. 392/78

TRA

la società _____, con sede in _____, codice fiscale e partita IVA _____, in persona di _____, nato/a a _____ il _____, codice fiscale _____, (di seguito, la "**Parte Locatrice**"),

E

la società _____, con sede in _____, codice fiscale e partita IVA _____, in persona di _____, nato/a a _____ il _____, codice fiscale _____, (di seguito, la "**Parte Conduttrice**" e, congiuntamente alla Parte Locatrice, le "**Parti**").

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. OGGETTO

La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in _____, con estremi catastali identificati da foglio ____, subalterno ____, particella numeratore ____, categoria ____ (di seguito, l'"**Immobile**").

La Parte Locatrice dichiara che l'Immobile in oggetto è (i) in regola con le vigenti norme edilizie, urbanistiche ed igienico-sanitarie, (ii) munito di concessioni di edificazione e di certificazione energetica, (iii) agibile, (iv) adatto all'impiego per il quale viene locato e (v) libero da pesi, vincoli e gravami che possano limitare il godimento dello stesso da parte della Parte Conduttrice. La Parte Locatrice dichiara altresì che gli impianti presenti nell'Immobile locato e nell'edificio in cui lo stesso è ubicato sono conformi alla normativa applicabile. La Parte Conduttrice dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di certificazione energetica dell'Immobile oggetto della locazione.

Nota: il presente documento rappresenta esclusivamente un modello standard.

2. DURATA E RECESSO

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) dal ___/___/___ al ___/___/___ e, in assenza di disdetta scritta di una delle Parti da comunicarsi con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi rispetto alla scadenza pattuita, il presente Contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/78 (di seguito, la "**Legge sulle Locazioni**"). La Parte Locatrice rinuncia espressamente ad esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del presente contratto di locazione (di seguito, il "**Contratto**") alla prima scadenza. Ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge sulle Locazioni, la Parte Conduttrice potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione alla Parte Locatrice con preavviso di almeno 6 (sei) mesi¹. Resta inteso che la consegna dell'Immobile avverrà contestualmente alla stipula del presente Contratto.

3. CANONE

3.1. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro _____ (_____/00) annuali (di seguito, il "**Canone**"), oltre a Euro _____ (_____/00) annui per spese di conduzione, salvo conguaglio, e Euro _____ (_____/00) annui per spese di riscaldamento salvo conguaglio, e il tutto oltre IVA.

A decorrere dall'inizio del secondo anno il Canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge (i.e., 75%), della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

3.2. Il Canone e le spese di conduzione devono essere pagati in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di pari importo nelle scadenze del 01/01, 01/04, 01/07 e 01/10. Resta in ogni caso inteso che, qualora l'inizio e la fine della locazione non coincidano con le predette scadenze, il Canone sarà calcolato *pro rata temporis*. La spesa del riscaldamento verrà richiesta nelle scadenze del 01/10 e 01/01 di ogni anno.

3.3. Il pagamento del Canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la Parte Conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul Canone.

Nota: il presente documento rappresenta esclusivamente un modello standard.

4. USO E DESTINAZIONE

L'Immobile è concesso in locazione [ad uso ufficio e viene utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico]. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del Contratto. La Parte Conduttrice dichiara che l'Immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del Contratto nel medesimo stato salvo il normale uso, senza obbligo di previa imbiancatura delle pareti e lamatura del parquet in quanto già stata effettuata a cura e spese della Parte Locatrice.

5. MIGLIORIE E ADDIZIONI

Le Parti convengono che la Parte Conduttrice non sarà tenuta, neppure in parte, alla riduzione in pristino dell'Immobile - con riferimento alle eventuali migliorie, modifiche o addizioni apportate dalla Parte Conduttrice stessa - alla scadenza del presente Contratto, né ad indennizzare in alcun modo la Parte Locatrice in relazione alla restituzione dell'Immobile in condizioni diverse rispetto allo stato attuale. Le eventuali migliorie ed addizioni che la Parte Conduttrice volesse apportare all'Immobile dovranno essere approvate dalla Parte Locatrice e resteranno a vantaggio della Parte Locatrice stessa, senza che nulla sia dovuto da quest'ultima alla Parte Conduttrice.

6. SUBLOCAZIONE E CESSIONE

È fatto espresso divieto alla Parte Conduttrice di sublocare in tutto od in parte l'Immobile, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'Immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il Contratto senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. In deroga a quanto precede, la Parte Conduttrice, in qualsiasi momento nel corso del presente Contratto, è espressamente autorizzata a cedere lo stesso e/o sublocare e/o mettere a disposizione a qualsiasi titolo, ragione o causa l'Immobile, a società appartenenti allo stesso gruppo della Parte Conduttrice, senza necessità del preventivo consenso scritto della Parte Locatrice ma dandone semplice comunicazione alla Parte Locatrice. Resta in ogni caso salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata Legge sulle Locazioni.

7. ONERI ACCESSORI

Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della Parte Conduttrice e, in particolare, tutte le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del

Nota: il presente documento rappresenta esclusivamente un modello standard.

riscaldamento, allo spurgo fognatura, pozzi neri e latrine, alla manutenzione ordinaria dell'Immobile e alla gestione e manutenzione dell'ascensore.

Sono a carico della Parte Condottrice le riparazioni di ordinaria manutenzione e la piccola manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente fra esse quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

8. VARIE

8.1. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dell'Immobile senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della Parte Condottrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito, fermo restando quanto previsto all'art. 7 che precede. Sono per intero a carico della Parte Condottrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che le norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

8.2. La Parte Condottrice dichiara di accettare e ricevere l'Immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

8.3. La Parte Locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di almeno 24 (ventiquattro) ore e per massimo una volta al mese, l'Immobile per motivata ragione (come - ad esempio - in caso di interventi/sopralluoghi di carattere tecnico-impiantistico). Tali accessi dovranno svolgersi in modo tale da non impedire il regolare svolgimento dell'attività lavorativa della Parte Condottrice, il tutto salvo cause di forza maggiore.

8.4. Con il medesimo preavviso di cui all'art. 8.3 che precede, in caso di messa in vendita dell'Immobile e durante i 6 (sei) mesi precedenti la scadenza del Contratto, la Parte Condottrice si impegna a consentire la visita dell'Immobile da parte di potenziali acquirenti o conduttori due volte alla settimana, in orario di ufficio da stabilirsi in accordo con la stessa Parte Condottrice.

Nota: il presente documento rappresenta esclusivamente un modello standard.

Tali accessi dovranno svolgersi in modo tale da non impedire il regolare svolgimento dell'attività lavorativa della Parte Condottrice.

8.5. La Parte Condottrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'Immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La Parte Condottrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare l'Immobile ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne senza l'approvazione della Parte Locatrice, impegnandosi a riconsegnare l'Immobile alla scadenza libero da persone e cose e pulito in ogni sua parte.

8.6. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente Contratto, la Parte Condottrice versa - contestualmente alla consegna dell'Immobile - alla Parte Locatrice l'importo di Euro _____(_____/00), pari a [tre] mensilità del Canone, a titolo di deposito cauzionale (di seguito, il "**Deposito Cauzionale**") a mezzo bonifico bancario. Il Deposito Cauzionale sarà restituito a locazione ultimata, previa riconsegna dell'Immobile dopo averne dedotto quanto eventualmente dovuto dalla Parte Condottrice a qualsiasi titolo in base al presente Contratto, ivi compresa la rifusione alla Parte Locatrice degli eventuali danni verificatisi, accertati in contraddittorio e quantificati in apposito verbale di riconsegna.

8.7. Qualsiasi modifica al presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto.

8.8. Sono a carico della Parte Condottrice l'imposta di bollo per il Contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50% e, in caso di recesso anticipato della Parte Condottrice, l'imposta di registro per la risoluzione del Contratto. La registrazione del Contratto verrà eseguita a cura della Parte Locatrice. Rimarranno a carico della Parte Condottrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'Immobile locato, ivi comprese TARI e TASI. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

8.9. Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente Contratto ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 679/2016 (GDPR).

Nota: il presente documento rappresenta esclusivamente un modello standard.

8.10. La Parte Condottrice prende atto che eventuali frodi e mancati pagamenti dei canoni di locazione del Contratto potranno determinare la inclusione dei dati del cattivo conduttore-pagatore in banche dati di solvibilità e morosità.

8.11 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Qualsiasi controversia sorta tra le Parti e derivante dal presente Contratto, o connessa allo stesso, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Foro di _____.

8.12. Tutte le comunicazioni previste o richieste dal presente Contratto, o comunque necessarie in relazione allo stesso, dovranno essere effettuate ai seguenti indirizzi, ovvero a quelli diversi eventualmente comunicati per iscritto dalle Parti:

- se alla Parte Locatrice

Indirizzo: _____

Telefono: _____

Fax: _____

Email: _____

PEC: _____

- se alla Parte Condottrice

Indirizzo: _____

Telefono: _____

Fax: _____

Email: _____

PEC: _____

Letto, approvato e sottoscritto.

Il _____

Nota: il presente documento rappresenta esclusivamente un modello standard.

Firma Parte Locatrice

Firma Parte Condottrice

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole nr. _____ del presente Contratto, che approvano espressamente e specificamente e che hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c.

Firma Parte Locatrice

Firma Parte Condottrice