

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO DIVERSO

La società _____, legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. _____, in prosieguo denominata "parte locatrice"

E

La società _____, legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. _____, in prosieguo denominato "parte conduttrice"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che prende in locazione l'immobile sito in _____ alla frazione _____ costituito da _____ così come censito al NCEU del suddetto Comune al **foglio _ - particella _ - sub_ di mq _ circa _____** così come meglio individuato in planimetria allegata.

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria Attività di _____. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, tranne che per _____

4) La locazione avrà la durata di sei anni, con inizio dal _____ e termine al _____.

5) Il corrispettivo annuale della locazione è stabilito in complessive € _____,00 (euro)

_____ /00) + iva di legge da corrispondersi in rate mensili anticipate di € _____,00 (euro _____ /00) + iva di legge scadenti il giorno ___ di ogni mese e saranno versate a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della parte locatrice presso la Banca _____ iban _____. Il canone così corrisposto sarà aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Saranno a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, le spese relative agli allacci e alla fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, allo spurgo di pozzi neri e latrine, alla tassa sui rifiuti solidi urbani nonché le riparazioni di normale manutenzione tra le quali quelle da eseguirsi sugli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e condizionamento, ai sanitari, alle serrature, chiavi e serrande, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alla pavimentazione, al rivestimento e controsoffitti.

Tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 15 del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15.

6) Il promittente conduttore versa al promittente locatore in data odierna la somma di € _____,00 (euro _____ to/00) + iva di legge a titolo di pagamento della prima rata mensile del canone come da fotocopia di effetti allegata e controfirmata dalle parti. A titolo di deposito cauzionale per eventuali danni, entro 15 giorni dalla stipula del contratto definitivo di locazione, verrà sottoscritta una polizza assicurativa fideiussoria con Primaria Compagnia del valore equivalente a n. 3 mensilità del canone. Verrà inoltre rilasciata, sempre entro 15 giorni dalla stipula del contratto, una fideiussione bancaria a 6 mesi rilasciabile a prima richiesta e senza eccezioni di sorta a garanzia del pagamento canoni, che si rinnoverà automaticamente sino al termine della locazione.

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite,

costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

8) La parte locatrice dichiara che la cosa locatagli è attualmente completamente finita e adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

9) Ogni opera di ristrutturazione e manutenzione straordinaria relativa alle parti comuni dell'edificio farà capo alla parte locatrice. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni imprevedute, necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni non in questa scrittura previste che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

11) Secondo gli artt. 38 e 39 della L. 392/1978, nel caso in cui il locatore intenderà vendere l'immobile, lo stesso dovrà notificare questa sua intenzione al conduttore, il quale avrà 60 giorni per esercitare la prelazione alle condizioni indicate dal locatore.

12) La parte conduttrice esonera sin d'ora espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

13) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

14) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

15) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

16) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del contratto di locazione saranno a carico di entrambe le parti in eguale misura.

17) Qualora le parti non riescano a risolvere bonariamente eventuali contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione del presente contratto, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato, si ricorrerà in primo tentativo alla Mediazione Civile ed in mancanza di accordi al Giudice ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di _____.

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

19) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, le parti dichiarano di essere informate circa le finalità e le modalità del trattamento dati reciproco, la natura del conferimento, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta

informativa le parti si conferiscono il proprio consenso al trattamento dei dati personali nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in _____ il _____

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18.