

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ORDINARIA
AD USO NON ABITATIVO**

Tra le parti:

....., con sede in, Via nr., Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di al numero, Capitale Sociale Euro interamente versato, , rappresentata dal, in seguito, per brevità, chiamata anche solamente “.....” o "Locatore";

e

....., con sede in, Via nr., Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di al numero, rappresentata legale rappresentante, in seguito, per brevità, chiamata anche solamente “.....” o "Conduttore";

dette anche congiuntamente “Le Parti”;

premessi che:

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO PARTE INTEGRANTE
DEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI CONVENGONO E
STIPULANO QUANTO SEGUE:**

ART. 1

Premesse

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2

Oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione ordinaria ad uso non abitativo al Conduttore l'immobile sito in, via, catastalmente identificato dalla P.T., p.ed., p.m. in C.C.

La determinazione e la delimitazione degli spazi oggetto del presente contratto risulta individuata dalla planimetria allegata *sub* lettera A) che, firmata dalle parti, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Le Parti convengono che la locazione è intesa a corpo e non a misura.

ART. 3

Canone di locazione e consegna dell'immobile

Il canone di locazione annuo viene stabilito in Euro oltre I.V.A. nella misura di legge.

Detto canone verrà corrisposto, secondo la decorrenza stabilita nel successivo articolo 7, mediante rate mensili anticipate.

Oltre al canone sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di riscaldamento, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, nonché la tassa per lo smaltimento dei rifiuti.

ART. 4

Aggiornamento del canone

Il canone annuo da corrispondere dalla seconda annualità e successive verrà aggiornato annualmente in relazione al 100% dell'indice di inflazione pubblicato ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 5

Pagamento dei canoni di locazione e mora

I canoni di locazione verranno pagati entro il 15° (quindicesimo) giorno di ogni mese contrattuale a mezzo di disposizione bancaria permanente da sottoscrivere contestualmente alla firma del presente atto.

In caso di ritardo nei pagamenti verrà applicato un interesse di mora pari a 5 (cinque) punti oltre il Tasso Euribor 6 mesi, calcolati dalla data di scadenza a quella dell'effettivo pagamento.

Le parti convengono espressamente che, in caso di ritardo nei pagamenti dei canoni delle spese e degli oneri accessori, nel termine specificato al primo comma del successivo art. 6 e salva comunque la facoltà del Locatore di richiedere la risoluzione del contratto ai sensi del successivo articolo 6, gli eventuali pagamenti saranno imputati, a insindacabile giudizio del Locatore, quale che sia la causale indicata dal Conduttore a norma dell'art. 1193 c.c., *in primis* alle spese, quindi agli interessi di mora maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento, infine ai canoni e/o agli oneri accessori: con riferimento specifico ai canoni di locazione, gli eventuali pagamenti saranno imputati ai canoni, e quindi al debito, scaduti da maggior tempo.

ART. 6

Inadempimenti del Conduttore

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata quale indicata al precedente articolo 3, decorso il termine massimo di 20 (venti) giorni dalle convenute scadenze, rende inadempiente la parte conduttrice, in ogni caso con diritto del Locatore di richiedere *ipso iure* l'immediata risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore e con diritto al risarcimento dei danni.

Rende inadempiente il Conduttore anche il mancato pagamento, nei termini previsti, delle spese ed oneri accessori di cui al successivo articolo 8.

In caso di inadempimento il Locatore ha facoltà di incamerare la cauzione di cui all'art. 17.

ART. 7

Durata della locazione

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di consegna degli spazi dal Locatore al Conduttore, da effettuarsi a mezzo del previsto documento "Verbale di consegna", da sottoscrivere entro e non oltre la data di consegna.

Le Parti si danno reciproco atto che l'efficacia economica del presente contratto decorrerà a far data dal

È contrattualmente prevista la facoltà di rinnovare il presente contratto per un periodo massimo di ulteriori 6 (sei) anni ai sensi del penultimo comma dell'art. 27, L. n. 392/1978.

ART. 8

Spese ed oneri

Sono a completo carico del Conduttore le spese ed oneri accessori di cui all'art. 9, L. n. 392/1978.

Suddette spese, se sostenute dal Locatore, saranno addebitate direttamente al Conduttore, che si impegna al pagamento entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta.

ART. 9

Impegni del Conduttore

Il Conduttore si impegna, a proprie spese e sotto la propria esclusiva responsabilità, ad evitare attività e/o lavorazioni comportanti scarichi o emissioni inquinanti ed a richiedere tutte le licenze, autorizzazioni, concessioni e permessi previsti e/o richiesti dalla vigente normativa per il regolare svolgimento dell'attività nell'immobile locato.

ART. 10

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.)

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza delle disposizioni di cui D.L. n. 63/2013 convertito nella L. n. 90/2013, dichiarando di aver ricevuto in data odierna il relativo documento di Attestazione Prestazione Energetica di data a firma del tecnico abilitato che si allega al presente contratto sub lettera D.

ART. 11

Dichiarazione del Conduttore

Il Conduttore dichiara di avere visitato attentamente l'immobile oggetto di locazione, trovandolo esente da qualsivoglia vizio che ne possa diminuire l'idoneità all'uso ai sensi dell'art. 1578 c.c. e di rinunciare ora per allora ad ogni eventuale rivendicazione in tal senso.

Il Conduttore, con la firma del presente contratto, dichiara di conoscere ed accettare la situazione di fatto e di diritto dell'immobile oggetto di locazione.

ART. 12

Riconsegna dell'immobile locato

Alla data di cessazione del contratto la parte conduttrice dovrà riconsegnare l'immobile, libero da persone e cose, nello stesso stato in cui è stato locato, salvo il normale deperimento d'uso, ai sensi dell'art. 1590 cc. La riconsegna dovrà avvenire previa ispezione da condursi in contraddittorio tra le Parti a cui seguirà la sottoscrizione congiunta del documento "Verbale di riconsegna".

ART. 13

Accesso all'immobile

Il Conduttore si obbliga a lasciare libero accesso al Locatore o a persone da esso delegate o incaricate, previo preavviso di almeno 48 ore, qualora fossero opportuni o necessari dei controlli/lavori per qualsivoglia motivo. Il Conduttore non potrà far valere alcuna pretesa risarcitoria o indennizzo per eventuali disguidi/pregiudizi subiti da un eventuale accesso da parte del Locatore previamente annunciato.

ART. 14

Responsabilità del Conduttore

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose di proprietà del Conduttore o di terzi causati da eventi fortuiti o di forza maggiore o causati da un utilizzo non diligente o dalla mancata manutenzione dell'immobile locato e/o dei relativi impianti da parte del Conduttore.

ART. 15

Assicurazione sull'immobile

Il Conduttore prende esplicitamente atto che l'immobile concesso in locazione verrà assicurato a cura del Locatore, mediante convenzione per l'assicurazione contro tutti i rischi derivanti ai beni mobili ed immobili di proprietà dello stesso, stipulata con primaria Compagnia di assicurazioni.

Il premio relativo e gli oneri accessori, maggiorati dell'imposta in vigore al momento del pagamento del premio stesso, saranno a carico del Conduttore che si impegna a rimborsarli al Locatore contestualmente al pagamento del canone di più vicina scadenza.

ART. 16

Responsabilità del Conduttore e assicurazione sull'attività

Il Conduttore si impegna a stipulare adeguate Polizze Assicurative (RCT ed RCO) per congrui valori e massimali in relazione all'attività svolta ed alle attrezzature/mezzi utilizzati.

Tutte le polizze dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione, il Conduttore si impegna a trasmettere al Locatore copia aggiornata delle polizze e delle quietanze.

Il Conduttore resta comunque responsabile nei confronti del Locatore per qualsivoglia danno arrecato a terzi, persone o cose, e/o all'immobile e relative pertinenze di proprietà del Locatore, indipendentemente dagli indennizzi corrisposti dalle Compagnie di Assicurazione, fino a che il Locatore non sia stato completamente risarcito dei danni subiti.

Ai fini assicurativi di cui sopra, il Conduttore si impegna a fornire al Locatore notizie sulle caratteristiche delle lavorazioni effettuate negli spazi locati, dei materiali/macchinari abitualmente presenti nei locali oggetto di locazione, nonché a segnalare ogni successiva variazione che possa mutare l'entità del rischio assicurato.

Si impegna inoltre a produrre al Locatore copia del Certificato Prevenzione Incendi o del Nulla Osta Provvisorio qualora detto certificato fosse in corso di rilascio, con preventiva idoneità dell'immobile.

ART. 17

Cauzione

Alla sottoscrizione del verbale di consegna definitivo, il Conduttore consegnerà nelle mani del Locatore cauzione per la somma di Euro a titolo di cauzione per gli obblighi contrattualmente assunti, mediante Bonifico bancario o assegno circolare al Locatore o fideiussione bancaria a prima richiesta assoluta.

La cauzione è posta a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali da parte del Conduttore. La cauzione è a garanzia di qualsiasi danno, a cose o terzi, subito dal Locatore per l'utilizzo inidoneo dell'immobile locato o comunque dovuti ad azioni od omissioni imputabili al Conduttore.

Il Conduttore accetta altresì, che detta cauzione rimanga valida ed efficace per l'intera durata del presente contratto, comprensivo delle eventuali proroghe di cui all'articolo 7.

Entro e non oltre 15 giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta escussione totale o parziale della fideiussione, il Conduttore si impegna a ricostituirla per l'importo originario fornendone debita prova al Locatore.

ART. 18

Custodia dell'immobile e ordinaria manutenzione

La custodia diligente degli spazi locati è in capo al Conduttore.

Il Conduttore è tenuto ad eseguire le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso dell'immobile locato e dei relativi impianti generali, nonché tutte le riparazioni di ordinaria e piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., e per patto espresso, quelle inerenti l'impianto igienico-sanitario, elettrico, idrico, riscaldamento, pavimenti industriali, serramenti.

ART. 19

Adeguamento per sopravvenute disposizioni normative o di autorità competenti

Il Conduttore si impegna ad adeguare in ogni momento, a propria cura e spese, gli impianti e l'immobile alle disposizioni di legge e/o alle richieste delle Autorità competenti in relazione all'attività che lo stesso svolge nell'immobile e/o alla natura della merce utilizzata o stoccata all'interno dei locali locati, adeguando i medesimi e gli impianti ad eventuali disposizioni normative in materia di antincendio o di sicurezza nei luoghi di lavoro successivamente intervenute.

Ogni intervento dovrà essere preventivamente concordato con il Locatore, al quale dovrà essere presentata la documentazione richiesta per il rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di legge analogamente a quanto previsto dal successivo articolo 20, primo periodo.

Qualora l'immobile locato venga dichiarato, dall'Autorità Amministrativa Competente, quale non idoneo all'uso convenuto, il presente contratto sarà automaticamente risolto, a meno che il Conduttore o il Locatore, senza sia stabilito un impegno in tal senso, non provvedano a loro cura e spese ad effettuare gli interventi necessari per ottenere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dell'attività. In ogni caso il Conduttore non avrà diritto alcuno a vantare pretese o risarcimento danni nei confronti del Locatore.

ART. 20

Modifiche all'immobile e manutenzione straordinaria

Qualora il Conduttore volesse apportare agli ambienti interni ceduti in locazione delle variazioni che si rendessero necessarie, a suo giudizio, per attrezzare gli ambienti stessi ad esigenze di lavoro, queste dovranno preventivamente essere autorizzate per iscritto dal Locatore, al quale dovranno essere presentate per la firma le richieste di concessione ed ogni altro atto richiesto dalla vigente normativa per l'esecuzione delle opere.

Gli interventi di manutenzione dovranno essere previamente comunicati ed autorizzati dal Locatore. I lavori di cui sopra potranno essere eseguiti dal Conduttore solo previa autorizzazione da parte del Locatore e previo rilascio del gradimento relativo all'impresa esecutrice dei lavori sempre da parte del Locatore, fermo restando quanto sopra pattuito in relazione agli oneri e alle spese derivanti.

ART. 21

Menzioni fiscali e spese di registrazione

Agli effetti fiscali le Parti dichiarano:

- che trattasi di locazione immobiliare di fabbricato strumentale per natura, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, di categoria catastale D, per il quale il Locatore intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter, punto d), D.P.R. n. 633/72, chiedendo espressamente l'assoggettamento del canone di locazione ad I.V.A.;
- che il presente atto sarà pertanto assoggettato ad I.V.A. ed ad imposta proporzionale di registro nella misura stabilita dall'art. 5, comma 2, D.P.R. n. 131/1986.

Le spese da sostenere in conseguenza del presente atto (registrazione, diritti di segreteria, bolli e tasse) sono ripartite equamente tra le Parti.

ART. 22

Divieto di sublocazione

È vietato al Conduttore sublocare e/o cedere in comodato, anche parziale, il bene oggetto del presente atto senza autorizzazione scritta da parte del Locatore.

ART. 24

Rinvio al codice civile

Per tutto quanto non espressamente contemplato nel presente atto si applicano le disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali in materia di locazione.

ART. 25

Foro competente

Per tutte le controversie che dovessero insorgere riguardo al presente atto le parti eleggono espressamente quale foro competente, unico ed esclusivo, quello di

.....,

Il Locatore

.....
Il
.....

Il Conduttore

.....
Il Legale Rappresentante
.....

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. il Conduttore dichiara di approvare espressamente le clausole di cui agli articoli 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25 e 26.

Il Conduttore

.....
Il Legale Rappresentante
.....

Allegati:

- A) planimetria dell'immobile;