

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE

L'anno 2013 a questo giorno 9 del mese di Gennaio, in Gela

La _____ con sede in _____ C.F./Partita IVA _____ e qui rappresentata dal legale rappresentante _____ nato a _____ il _____ residente in _____ Codice Fiscale _____

di seguito indicato come **locatore**, e

la ditta _____ con sede in _____ C.F./Partita IVA: _____ e qui rappresentata dall'Amministratore Unico _____ nato a _____ il _____ residente in _____ Codice Fiscale _____

di seguito indicato come **conduttore**,

con la presente scrittura privata, redatta in due originali, convengono quanto segue:

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore _____ concede in locazione al conduttore _____ che a tale titolo accetta l'immobile sito in GELA, Piazza Enrico Mattei, n.27 - piano primo composto da 4,5 vani con servizi e accessori, di una superficie complessiva di circa _____ identificato con i seguenti dati catastali: foglio 254, particella 3 sub 5 cat. catastale A/2.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dal 10/01/2013. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR da consegnarsi tramite posta oppure a mano. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR.

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo é di € 9.600,00 (in lettere euro novemilaseicento/00) escluso iva, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800/00 (in lettere euro ottocento/00), non oltre il giorno 5 di ogni mese con le seguenti modalità: assegno bancario oppure bonifico bancario.

4. ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere, salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori. Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, il premio per l'assicurazione dello stabile, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Detti oneri accessori verranno corrisposti alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

5. INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di edilizia. E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore. Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico;

6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine



del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € 1.600/00 (in lettere euro milleseicento/00) pari a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.



13. RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, mentre l'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

15. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Caltanissetta, iscritta nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Luogo, data Gela, 08-01-2013

Il Locatore

Il Conduttore



Direzione Provinciale di Caltanissetta

Ufficio Territoriale di Gela - 7 FEB. 2013

Reg. al n. 216 Serie 3 del _____

Monte € 3600

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Il Funzionario Salvatore
Il Funzionario
Belli

L'ADDESSO
(Andrea Lo...)

