

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Stipulato oggi <data>, in <luogo>

TRA:

Il Sig. <nome e cognome> nato a <luogo di nascita> il <data di nascita> domiciliato in <località> via <indirizzo> C.F.: <codice fiscale> (o: P.IVA: <partita iva>) denominato parte locatrice

E:

Il Sig. <nome e cognome> nato a <luogo di nascita> il <data di nascita> domiciliato in <località> via <indirizzo> C.F.: <codice fiscale> (o: P.IVA: <partita iva>) denominato parte conduttrice

Le parti convengono e stipulano:

- 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: sito in <località> via <indirizzo>, di mq. <numero>, composto di n. <num. vani> vani utili, riportato nel catasto urbano di <località> alla partita <partita> con la categoria <categoria>
- 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal <data> con scadenza al <data>, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza.
- 3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la immissione nel possesso del citato locale è fatta in <data> con la consegna di n. <numero> chiavi.
- 4 - CANONE: il canone di locazione annuo è pattuito in lire <importo>/euro <importo> da pagarsi mensilmente in lire <importo>/euro <importo>, dal <data> entro il giorno <numero> di ogni mese, presso il domicilio del locatore.
- 5 - AGGIORNAMENTO ISTAT: il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.
- 6 - USO: l'immobile si concede in uso esclusivamente commerciale (artigianale o industriale) e precisamente per: <descrizione uso>.
- 7 - DIVIETI: è vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.
- 8 - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LIC. DI ABITABILITA': Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.
- 9 - STATO DELL'IMMOBILE: Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
- 10 - DIVIETO DI MODIFICHE: ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il consenso scritto del proprietario.
- 11 - RIPARAZIONI: sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore. Vedere tabella allegata per la ripartizioni degli oneri <allegare tabella che deve essere firmata>.
- 12 - CAUZIONE: il conduttore si impegna a versare al locatore entro giorni cinque da oggi la somma di lire <importo>/euro <importo> (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo. Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione.
- 13 - SPESE DI REGISTRAZIONE: sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta.
- 14 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore		Il conduttore
.....	

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. <numero clausole> che sono state rilette.

Il locatore		Il conduttore
.....	

Questo che hai appena letto è un esempio di base di contratto di locazione ad uso commerciale, industriale o artigianale.

I contratti devono essere comunque di volta in volta adattati alla specifiche realtà.

Per meglio tutelarti, ti proponiamo di seguito alcune clausole che ti suggeriamo di valutarne l'inserimento nel tuo contratto.

A - Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso <era/non> era adibito ad uso abitazione.

B - DIVIETO DI MIGLIORIE ED ADDIZIONI: ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto da parte del proprietario. Restano comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

C - PITTURAZIONE: il conduttore provvede a sue spese alla pitturazione delle pareti e lascerà l'immobile alla scadenza nello stato in cui trovasi;

D - ISPEZIONI DA PARTE DEL CONDUTTORE: la parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

E - Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima.

F - ONERI ACCESSORI: oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonché, per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato. Il tutto nella misura del <percentuale> rispetto a quella risultante dai preventivi e rendiconti condominiali

G - RESPONSABILITA' PER DANNI DIRETTI E INDIRETTI: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

H - REGOLAMENTO CONDOMINIALE: Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

I - INTERRUZIONE SERVIZI: Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

L - AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI (ai sensi della Legge 675/96): La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.