**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO COMMERCIALE**

Addì in XXXXX tra le seguenti parti:

, nato a il giorno , residente a , Via n. , Cod. Fisc. , quale rappresentante legale della **Società**  con sede in , Via **Partita Iva** ,

- da una parte –

, nato a , il giorno , residente a , Via n. , Cod. Fisc. , quale rappresentante legale della **Società**  con sede in , Via **Partita Iva ,**

- dall'altra parte –

PREMESSO

- che la Società **.**, in persona del legale rappresentante, d’ora in poi per brevità denominata parte locatrice, è proprietaria dell’immobile sito in XX, Via XX, composto da ,

- che la parte locatrice intende concedere in locazione il suddetto immobile ad uso ufficio

TANTO PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Le suestese premesse formano parte integrante del presente contratto.

La parte locatrice concede in locazione a alla **Società**  , d’ora in poi per brevità denominata parte conduttrice, che accetta l’immobile cui in premessa, alle condizioni di seguito stabilite.

L’immobile viene locato ad uso XXXX con divieto di mutamento di destinazione d’uso, di sublocazione e cessione del contratto, sotto pena di risoluzione di diritto dello stesso.

Parte conduttrice dichiara di aver esaminato l’immobile e di averlo trovato idoneo all’uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da qualsivoglia vizi o difetto visibile all’atto dell’ispezione e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza nello stesso stato.

Parte conduttrice non potrà operare modifiche ne eseguire nell’immobile opere senza il previo consenso scritto della parte locatrice, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento del danno.

Qualsiasi modifica o addizione comporterà, pertanto, il ripristino a cura e spese della parte conduttrice a semplice richiesta della parte locatrice, salvo che questa non intenda acquisire le addizioni stesse, nel qual caso nulla sarà dovuto a titolo di corrispettivo o indennità.

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori costituiti da: spese di Amministrazione e fornitura di acqua . Tali oneri accessori verranno corrisposti direttamente all’Amministratore del complesso, secondo il riparto spese da lui redatto.

Restano a carico del conduttore, inoltre, le riparazioni di piccola manutenzione, cioè quelle relative ad impianti di acqua, luce, sanitari, alle serrature, alle chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione.

**Il contratto avrà durata di anni 6 (sei)** a far data **dal**  e verrà pertanto **a scadenza il** , si rinnoverà tacitamente alla scadenza per altri 6 anni, fino al data in cui la locazione verrà a scadere improrogabilmente e definitivamente senza bisogno di disdetta alcuna, salvo il diniego di rinnovazione alla prima scadenza per le ragioni ed i motivi previsti dall’art. 29 L. 392/78 e successive modifiche, previa comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 12 mesi prima della scadenza.

La parte conduttrice potrà recedere il contratto di locazione per gravi motivi con preavviso da darsi a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso avrà luogo.

Il canone viene convenuto in **Euro ,00 (/00)** di legge annue, da pagarsi in nr. 12 rate mensili anticipate di **Euro ,00 (/00)** ciascuna entro e non oltre il 5 di ogni mese presso il domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario sul c/c n° , c/o Banca , Ag. n° di, CAB , ABI.

A partire dal primo mese del primo anno il canone contrattuale sarà aggiornato ogni anno in base alla variazione dell’indice Istat accertata con riferimento all’anno precedente.

Il pagamento dei canoni o di quant’altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, quando l’importo non pagato superi quello di 2 mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L.392/78.

Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituisce in mora, dal mese successivo alla scadenza, parte conduttrice, alla quale verrà applicato un interesse di mora pari all’8%.

In caso di cessazione anticipata del rapporto di locazione, non dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore ad una delle procedure previste dal R. D: 16/03/1942 n° 267, il conduttore avrà diritto ad una somma pari a 18 mensilità dell’ultimo canone corrisposto a titolo di indennità per la perdita dell’avviamento.

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli o derivare a terzi da fatto dei dipendenti di parte locatrice medesima o delle strutture da queste utilizzate, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. La parte locatrice si impegna per sé, dipendenti o eventuali terzi a rispettare le norme dei regolamenti dello stabile, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d’uso.

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la parte conduttrice versa **Euro ,00 (/00),** pari a due mensilità, come deposito cauzionale, che forma parte integrante del presente contratto.

La parte conduttrice dovrà consentire l’accesso all’immobile alla parte locatrice, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione, con preavviso di 24 ore, salvo casi urgenti.

Nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere l’immobile locato, ovvero durante il periodo di disdetta, la parte conduttrice dovrà consentire la visita all’unità immobiliare due volte la settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio nell’immobile condotto in locazione.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere approvata se non mediante atto scritto.

La parte conduttrice autorizza la parte locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ed esclusivamente agli adempimenti connessi col rapporto di locazione (L: 31 dicembre 1996 n° 675).

Per quanto previsto dal seguente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme vigenti agli usi locali..

Letto, approvato e sottoscritto

XXXX, lì (giorno, mese, anno)

PARTE LOCATRICE PARTE CONDUTTRICE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_