

# CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE COMMERCIALE

---

Con la presente scrittura privata tra

- ♦ \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, il quale  
in seguito verrà anche indicato come: “Promettente parte locatrice”; ed
- ♦ \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, il  
quale in seguito verrà anche indicato come: “promettente parte conduttrice”

## PREMESSO

che \_\_\_\_\_ ha la libera e piena disponibilità dell’immobile sito nel comune di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. civico \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, composto di \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ ani, promette di locare \_\_\_\_\_ che, promette di prenderlo in  
locazione alle condizioni di seguito esposte.

Tutto ciò premesso

## SI CONVIENE

1. La locazione avrà la durata di anni \_\_\_\_\_, con inizio dal \_\_\_\_\_
2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ . annue da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro \_\_\_\_\_ . ciascuna presso \_\_\_\_\_
3. Ai sensi dell’art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
5. La promettente parte locatrice, a norma dell’art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara e attesta: ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, che la porzione immobiliare in oggetto, distinta al N.C.E.U. del Comune di \_\_\_\_\_, alla partita \_\_\_\_\_, in ditta \_\_\_\_\_, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_, zona censuaria \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_, fa parte di un fabbricato costruito in conformità di concessione edilizia n. \_\_\_\_\_, rilasciata dal Sindaco del Comune di \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ (o in alternativa, in data anteriore al 1° settembre 1967), che non ricorrevano o presupposti per richiedere la sanatoria edilizia e che né per la stessa, né per il fabbricato di cui fa parte sono stati

erogati provvedimenti sanzionatori quali previsti dall'art. 41 di detta legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

6. La porzione immobiliare in oggetto viene rispettivamente promessa in locazione e sarà locata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come la promettente parte locatrice la possiede ed ha diritto di possederla.
7. I locali si concedono per il solo uso di \_\_\_\_\_ con divieto di sublocazione e cessione anche parziale. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37, e seguenti della Legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta / non comporta contatti diretti con il pubblico.
8. 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. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buon stato di manutenzioni ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga di consegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario.
10. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.
11. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o 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.
12. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
13. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
14. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
15. L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni .
16. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi
17. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.
18. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.
19. Le parti promettenti contraenti si obbligano ad addivenire alla stipula del contratto definitivo qualora il futuro conduttore sarà ammesso alle agevolazioni previste dal decreto legislativo 21 aprile 2000 n. 185 – titolo 2 “incentivi in favore dell'impiegato”.

**20.** Nell'ipotesi in cui una delle parti promettenti intenderà recedere dal presente contratto, sarà assoggettata al pagamento di una penale pari alla somma corrispondente a due mensilità.

Il promettente locatore ed il promettente conduttore accettano il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

, il

Sig.

:

Sig.

---

---