

Contratto di locazione di immobile ad uso Cantina / Soffitta / Magazzino¹

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese di _____, in _____

- il Sig./la Sig.ra² _____, nato/a a _____, il
_____, residente in _____ via _____, C.F./ Partita
IVA _____,

in proprio quale persona fisica;

quale legale rappresentante pro tempore della Ditta _____, con sede legale in
_____, CAP _____, Via _____ iscritta
la n. _____ del Registro delle imprese della Camera di Commercio di _____;

(barrare l'opzione che interessa)

di seguito indicato/a quale "Locatore"

E

- il Sig./la Sig.ra³ _____, nato/a a _____, il
_____, residente in _____ via _____, C.F./ Partita
IVA _____,

in proprio quale persona fisica;

quale legale rappresentante pro tempore della Ditta _____, con sede legale in
_____, CAP _____, Via _____ iscritta
la n. _____ del Registro delle imprese della Camera di Commercio di _____;

(barrare l'opzione che interessa)

di seguito denominato/a "Conduttore":

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

1) Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

Il Locatore _____ concede in locazione al Conduttore
_____, che a tale titolo accetta, la seguente unità immobiliare sita in
_____, via _____ n. _____ piano _____,

¹ Cancellare le opzioni non interessate

² Qualora una delle parti, o entrambe, siano società di persone o di capitale, la legge 88/2009, all'articolo 42, prevede che debbano essere indicate obbligatoriamente le seguenti informazioni:

- sede della società
- ufficio del Registro Imprese dove trovasi iscritta e relativo numero di iscrizione
- capitale effettivamente versato e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio (società di capitali)
- stato di liquidazione in seguito allo scioglimento
- stato di unipersonalità (società di capitali)

Tutte le società che omettano o ritardino gli adempimenti previsti, incorreranno nella sanzione stabilita da un minimo di 206 euro ad un massimo di 2.065 euro - secondo la previsione dell'art. 2630 del codice civile - da porsi a carico di ciascun componente l'organo amministrativo.

Il contratto dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante della società.

³ Vale quanto affermato nella nota precedente.

composto da _____ (segue descrizione) _____, di una superficie complessiva di circa _____ identificato con i seguenti dati catastali: foglio _____ mappale _____ subalterno _____ cat. catastale _____ classe _____ vani _____ rendita Euro _____⁴.

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

– con riguardo conformità degli impianti alle normative vigenti e alla conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche che _____

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione ACE rilasciata il _____.

2) Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni _____ con inizio dal _____ e⁵ termine il _____.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, finché da una delle parti non venga data disdetta motivata con lettera raccomandata a/r inviata almeno _____ (*in lettere* _____) mesi prima della scadenza naturale del contratto.

3) Canone di locazione

L'importo del canone annuo è convenuto in euro _____ (in lettere _____), da pagarsi in rate mensili anticipate di euro _____ (in lettere _____)⁶, non oltre il _____ di ogni mese con le seguenti modalità: _____⁷.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del Locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura di _____⁸.

4) Oneri accessori

Il Conduttore si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso del locale.

Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 legge 392/1978 che egli si impegna a corrispondere (*con rate mensili anticipate al Locatore /*

⁴ Nel caso di soffitta o cantina occorre inserire i dati i dati necessari all'esatta identificazione dell'unità immobiliare locata.

⁵ Legge 392/1978 (art. 27): «1. La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate: industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili. – 2. La disposizione di cui al precedente comma si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo. - 3. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del Codice civile o all'esercizio di attività teatrali».

⁶ Si ricorda che (in base all'art. 12, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, così come modificato dalla legge di conversione 22 dicembre 2011 n. 214): i pagamenti per somme superiori ai 1.000 euro non possono essere effettuati in contanti, ma «si effettuano in via ordinaria mediante accredito sui conti correnti o di pagamento dei creditori ovvero con altri strumenti di pagamento elettronici prescelti dal beneficiario».

⁷ Esempio: «mediante bonifico bancario su conto corrente bancario n. _____ intestato a _____ presso banca _____ filiale _____ codice IBAN _____».

⁸ Attualmente l'art. 32 della Legge 392/1978 prevede che le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite)⁹, salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale.

Saranno a esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse.

Sono altresì a carico del Conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, 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) Divieto di cambio di destinazione

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di (cantina / soffitta / magazzino)¹⁰.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

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 nel seguente stato _____, e comunque di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetusta dell'immobile (*se i locali facessero parte di un fabbricato in condominio: «dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e di accettare le relative tabelle millesimali»*).

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 Conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

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 Conduttore¹¹.

Il Conduttore non potrà depositare nella unità locata materie esplosive, merci infiammabili o in qualsiasi modo pericolose per la salute e l'incolumità delle persone e l'integrità dell'unità stessa.

⁹ Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.

¹⁰ Cancellare le opzioni non interessate.

¹¹ Le Parti possono anche convenire diversamente. Clausola alternativa: «Il Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, non può compiere addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare. Il Conduttore ha diritto di rimuovere gli impianti dallo stesso installati con il consenso del Locatore, qualora gli stessi siano asportabili e/rimovibili senza provocare danno all'immobile miglioramenti e le addizioni non asportabili, eventualmente autorizzati, saranno gratuitamente acquisiti dal Locatore, senza che il Conduttore possa pretendere alcun corrispettivo e/o indennità. Resta salvo il diritto del Locatore di pretendere, a cura e spese del Conduttore il ripristino dello stato originario dell'unità immobiliare».

8) Cessione del contratto e sublocazione anche parziale

Il Conduttore (*potrà col consenso scritto del Locatore / non potrà*)¹² sublocare o dare in comodato, tutto o in parte, l'unità immobiliare in oggetto.

9) Esonero di responsabilità del Locatore

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e 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 a 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) 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 euro _____ (in lettere _____)¹³ pari a _____ mensilità¹⁴, 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.

12) 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) (cessione del contratto e sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

13) Diritti di prelazione

Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

14) Imposta di bollo e di registro

È a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

¹² La parte in corsivo tra parentesi si intende facoltativa.

¹³ Si ricorda che (in base all'art. 12, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, così come modificato dalla legge di conversione 22 dicembre 2011 n. 214): i pagamenti per somme superiori ai 1.000 euro non possono essere effettuati in contanti, ma «si effettuano in via ordinaria mediante accredito sui conti correnti o di pagamento dei creditori ovvero con altri strumenti di pagamento elettronici prescelti dal beneficiario».

¹⁴ Ai sensi dell'art. 11 della legge 392/1978, il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al Conduttore alla fine di ogni anno.

L'imposta di registro per la prima annualità e per gli anni successivi è a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

15) 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 _____, iscritta nel Registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

16) Tutela dei dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Luogo _____, data _____ ,

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui punti: 5 (Divieto di cambio di destinazione), 7 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), 8 (Cessione del contratto e sublocazione anche parziale), 9 (Esonero di responsabilità del Locatore), 12 (Risoluzione espressa), 15 (Risoluzione delle controversie), 16 (Tutela dei dati personali) sopra riportati, le cui clausole – rilette e approvate – si intendono accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Allegato A (facoltativo): planimetria dell'immobile.