

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Dalla presente privata scrittura appaia e risulti come fra:

Da una parte: Conduttore

Società(SRL,SNC,SAS),C.F.,PIVA,REA.....

,Sede Legale, Legale-Rappresentante, Soci-.....

.....

PEC Pubblica.....

Dall'altra parte: Locatore

-Sig.

PEC:.....

Si è convenuto e stipulato quanto segue:

1) Il Sig. concede in locazione alla Societàdei Sig.....C.F....., che a tale titolo accetta, un fondo commerciale di mq. ... circa riportati in visura catastale, piano ..., posto in, Via al numero civico ...???, meglio identificato al N.C.E.U. di Viterbo al fg ...? part ... sub ...? cat ... cl ... cons. mq ??

.....

2) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal fino al

Il presente contratto si intenderà rinnovato a norma di legge qualora non venga data disdetta da parte di uno dei contraenti a mezzo Posta Elettronica Certificata spedita almeno 12 (dodici) mesi avanti lo spirare del termine principale o prorogato.

E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal presente contratto con preavviso da comunicarsi al locatore a mezzo Posta Elettronica Certificata almeno sei mesi prima.

3) Il canone annuo di locazione viene fissato ed accettato in Euro.....

Il canone di locazione verrà corrisposto anticipatamente con cadenza mensile ,entro e non oltre il giorno 5(cinque)del mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore.

Eccezionalmente ,al fine di favorire il miglior avvio dell'attività del conduttore ,viene stabilito per i primimesi la corrisponsione di un canone ridotto pari ad Euro.....

Al termine di tale periodo verrà ripreso il normale regime contrattuale.

4) Le parti convengono che il canone sarà aggiornato annualmente, determinando la variazione annuale con

riferimento al secondo mese precedente a quello di decorso della presente locazione, con le modalità e nella misura prevista dall'art. 32 legge 27/7/78 n. 392 modificato con D.L. 7/2/1985 n. 12 (75% della variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati). Il locatore invierà comunicazione al conduttore per il dovuto adeguamento a mezzo posta elettronica certificata.

5) La locazione è ad esclusivo uso di negozio per commercio al dettaglio di articoli del settore: :

Alimentare/non alimentare/Oggetto sociale camerale/Categoria Merceologica.....

.....

AFFILIAZIONE:.....

Il conduttore preso atto dell'uso cui l'immobile è destinato, si impegna a svolgere nei locali esclusivamente attività compatibile con la destinazione d'uso stabilita.

E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di cedere il contratto di locazione e di sublocare tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore.

In caso di inosservanza di tali divieti, il contratto verrà risolto ipso jure ai sensi dell'art. 1456 C.C..

Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che hanno contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. In caso di cessione del presente contratto, nelle forme e nei modi previsti dalla legge 392/78, il conduttore si impegna a vincolare il terzo conduttore cessionario a prestare le medesime garanzie previste in questo contratto.

6) Il mancato puntuale pagamento della rata del canone di locazione, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) rate mensili, costituisce il conduttore in mora in ogni caso e qualunque sia la causa senza necessità di intimazione o diffida da parte del locatore che acquista senz'altro il diritto di ottenere l'immediata risoluzione del contratto in danno e spese del conduttore.

Pertanto per nessun motivo il conduttore potrà sospendere il pagamento del canone di locazione e delle prestazioni accessorie di cui appresso e non potrà far valere alcuna eccezione ed azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di mancato o ritardato pagamento, il locatore avrà diritto ipso iure alla risoluzione del contratto, senza pregiudizio del privilegio di cui all'art. 2764 c.c.

7) Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile a lui affittato e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e di abitabilità.

8) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla gestione dell'unità immobiliare locata, e così in via semplificativa, le spese relative al riscaldamento, al servizio di pulizia e spurgo dei pozzi neri, alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, dell'impianto

telefonico etc..

La parte conduttrice provvederà, a sue cure e spese, a stipulare in proprio, i relativi contratti con gli enti eroganti detti servizi.

Il conduttore si obbliga a provvedere al pagamento degli oneri condominiali, laddove esistenti, per la propria rispettiva quota proporzionale, secondo gli usi e le consuetudini vigenti nel condominio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, comprensivi della quota parte dell'assicurazione fabbricato condominiale e della quota parte del compenso dell'amministratore del condominio.

Il conduttore si impegna inoltre a non compiere atti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile ed a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistenti.

9) Per quanto concerne le manutenzioni dell'immobile locato si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente.

10) Il conduttore dovrà custodire e conservare i vani locatigli con ogni cura e diligenza e riconsegnarli al termine della locazione nello stato in cui li ha ricevuti, salvo unicamente il deterioramento dipendente dal normale e diligente uso di essi. Egli non potrà fare innovazioni di sorta senza prima aver ricevuto il consenso scritto dal locatore. E' fatto comunque espresso divieto al conduttore di modificare in tutto o in parte le strutture murali, esterne ed interne dell'immobile locato, né alterarne la destinazione.

Per qualsiasi miglioria, impianto ed opera che egli facesse, anche se eseguita con il consenso scritto del locatore e ciò ad espressa deroga degli art. 1592 e 1593 C.C., non potrà mai pretendere compenso alcuno, dichiarandosi tutto a beneficio del fondo, salvo che il locatore preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato in danno e spese del conduttore.

11) Qualora l'Autorità Amministrativa subordini l'uso dell'immobile, come da destinazione contrattuale, all'esecuzione di lavori nell'immobile medesimo, tali lavori potranno essere eseguiti, a cura e spese del conduttore soltanto previo consenso scritto del locatore come previsto al punto 10 del presente contratto. Nel caso in cui l'Autorità Amministrativa non conceda le giuste licenze e/o autorizzazioni per fatto imputabile alla destinazione d'uso del fondo, al mancato rilascio per modifica delle Normative attualmente in Vigore e che tale decisione dell'Autorità Amministrativa determini l'impossibilità all'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio, il presente contratto sarà risolto con efficacia immediata.

12) E' a carico del conduttore ogni responsabilità, nessuna esclusa per risarcimenti di danni all'immobile locato ed a persone in dipendenza dell'uso dell'immobile stesso.

Il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per tutti i danni prevedibili ed imprevedibili a persone e cose derivanti da casi fortuiti, ordinari o straordinari, ed in particolare per quelli causati da

nubifragi, allagamenti, rotture di fogne e tubazioni dei locali affittati, difetto di allacciamento, uso o funzionamento di qualsiasi impianto del locale affittato.

Il conduttore esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità, per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o omissione di altri inquilini o di terzi in genere.

Il conduttore si obbliga a rispondere personalmente dei danni causati dai propri collaboratori, dipendenti e da tutte le persone o cose che egli ha ammesso, anche temporaneamente, nei locali.

In caso di danni all'immobile locato ed agli infissi conseguentemente a furti eseguiti o tentati ed a qualunque altro intervento estraneo all'immobile (atti di vandalismo compresi) il conduttore dovrà provvedere alle opere di ripristino a proprie spese.

13) Il conduttore si obbliga a stipulare, a proprie spese ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto (anche in ipotesi di rinnovo) idonea polizza di assicurazione con adeguati massimali, con primaria compagnia di assicurazione, contro i rischi di danni da: incendio, esplosione, fulmine, spargimento di acqua, fughe di gas, spese di demolizione e sgombrò, eventi atmosferici, atti vandalici, tumulti popolari, sommosse, terrorismo, ecc., compreso il danno a terzi (responsabilità civile) e ricorso vicini..

Tale polizza dovrà essere stipulata in favore del locatore (beneficiario) per quanto concerne la liquidazione dei danni subiti dall'immobile e dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti del beneficiario la rivalsa (art. 1916 c.c.)

Copia della suindicata polizza dovrà essere consegnata al locatore, contestualmente alla consegna delle chiavi dell'immobile, così come dovranno essere consegnate o trasmesse annualmente, copia delle ricevute comprovanti il pagamento, da parte del conduttore, dei relativi premi, a mezzo Posta Elettronica Certificata.

La violazione dell'obbligo di stipula e rinnovo della suindicata polizza comporta la risoluzione di diritto del presente contratto con riconsegna immediata dei locali..

14) Durante la locazione, il locatore o un suo incaricato potranno visitare l'immobile locato per constatarne lo stato, le modalità d'uso e per qualsiasi altra ragione, nessuna esclusa dandone preavviso di 24 ore al conduttore.

Nell'ipotesi che vi siano fondati motivi collegabili a sinistri gravi ed imprevedibili o altri eventi traumatici e gravi (es. scoppio, incendio, furto, fuoriuscita di acqua, etc) o in presenza di altri imprevedibili eventi che potessero determinare gravi danni alle persone interne all'unità locata od esterne ad essa, il conduttore espressamente autorizza il locatore a forzare la serratura d'ingresso ed entrare nei locali affittati nel supremo superiore interesse di porre fine alle cause scatenanti od al fine di limitare i danni descritti alle cose anche di proprietà del conduttore medesimo. Per quanto possibile il locatore, nell'adoperarsi come

descritto,dovrà farsi assistere dalla Forza Pubblica.Alla fine dell'intervento il locatore è nominato custode e dovrà ripristinare una nuova serratura ed il possesso a favore del conduttore non appena questi lo esigerà.

Il conduttore si impegna a non detenere all'interno dell'unità immobiliare oggetti preziosi,denaro contante,asegni o simili,materiale elettronico di valore etc ,tal che ogni possibile attività di furto o sottrazione possa essere esclusa.

15) A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato e, qualora egli più non vi risiedesse, presso la Segreteria del Comune di Viterbo.

16) Per qualunque controversia Foro competente sarà quello di Viterbo.

17) Tutte le spese del presente atto, comprese quelle di registrazione, bolli, dipendenti e consequenziali, fanno carico al conduttore e locatore in parti uguali.

Il conduttore provvederà alla registrazione annuale del contratto ponendo a carico del locatore l'onere del 50% previsto dalla legge.

Il conduttore si obbliga ad inviare copia delle quietanza di pagamento della predetta imposta annuale al locatore ,a mezzo posta elettronica certificata.

18) Il locatore non intende optare per l'imposizione I.V.A. (Dpr. 633/72) art. 35 comma 8 del D.L. 223 del 04 luglio 2006.

19) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Dichiara altresì che gli impianti (elettrico, idraulico, termico) sono a norma di legge, esibendo al riguardo le relative certificazioni di conformità.

Ai sensi dell'art1 comma 7 DL 14501 del 23/12/2013 in vigore dal 24/12/2013 il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazione e la documentazione ,comprensiva dell'attestato,in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici

20) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

21) Per tutto quanto non espressamente contenuto nel presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile ed alle leggi speciali in materia di locazione che non siano state derogate dal presente accordo.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere effetto e non può essere provata che mediante atto scritto.

Letto, confermato e sottoscritto.

....., li

Sig.(Conduttore-Legale Rappresentante)

Sig.....(Locatore)

Ai fini ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di aver ben letto e di approvare specificamente le clausole di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 14) contenuti nel presente contratto.

Sig.(Conduttore-Legale Rappresentante)

Sig.....(Locatore)

VERBALE DI CONSEGNA IMMOBILE PER LOCAZIONE

Il giorno ... del mese di dell'anno in Viterbo sono presenti:

- nato a il e residente a Via
c.f. (locatore);

- nato a il residente a Via - c.f.
..... (conduttore/Legale Rappresentante/Socio)

Il conduttore dichiara che, in data odierna, ha preso possesso dell'immobile sito in, Via.....
al numero civico meglio identificato al N.C.E.U. di Viterbo al fg part sub
cat ...cl . mq ..., come da contratto di locazione stipulato in data

Il locatore ha consegnato quanto segue: ...n.chiavi...(DESCRIZIONE STATO D'USO LOCALE)

Il conduttore, dopo aver preso visione dell'immobile, dichiara che i locali in questione sono stati consegnati
al locatore in perfetto stato di manutenzione, sia per ciò che si riferisce ai muri, ai pavimenti, ai vetri ed ai
serramenti, le verniciature e gli accessori idrosanitari.

Il conduttore versa al locatore la somma di _ (euro...), a mezzo assegno bancario, salvo buon
fine, pari a 3 mensilità del canone annuo pattuito, a titolo di deposito cauzionale, fruttifero di interessi legali.
Tale cauzione non potrà mai essere imputata in conto pigioni neppure in prossimità della scadenza del
contratto .

La cauzione verrà restituita contestualmente al verbale di rilascio locale e riconsegna delle chiavi, previa
ricognizione dello stato dell'immobile e dell'adempimento dell'obbligo di restituzione dello stesso in buono
stato di manutenzione e sgombero di oggetti e cose di proprietà del conduttore. Se detto obbligo è stato
inadempito, è onere del locatore, prima della riconsegna delle chiavi, di mettere a verbale la sua intenzione
di trattenere la cauzione a parziale o totale copertura dei danni derivanti da tale inadempimento, con riserva
di agire giudizialmente a difesa dei suoi diritti e mettendo in mora il conduttore.

Qualora l'importo della cauzione è inferiore al danno subito, da accertarsi eventualmente con preventivi, ma
poi rimesso a pronuncia giudiziale, il locatore può legittimamente rifiutare la riconsegna delle chiavi ed
eventualmente ,anche se l'immobile nel frattempo sia stato rilasciato, pretendere il pagamento del canone
per ritardata restituzione, ex art.1591 c.c.

Redatto, confermato e sottoscritto., Viterbo li.....

Sig.(Conduttore- Legale Rappresente)

Sig.(Locatore)

Contratto autonomo di garanzia(exceptio doli):Fideiussione in proprio a Prima Richiesta

Scrittura privata tra:

Locatore:.....

Ed i Sig.ri

:.....

in proprio

In relazione al contratto di locazione del locale sito in Viterbo:Via.....

Stipulato in data da(Conduttore)..... e decorrente dal.....della
durata di anni 6+6

Con canone annuo di Euro.....

Si conviene:

I Sig.ri:.....(i garanti)

Garantiscono in proprio e prestano fideiussione a prima richiesta al Sig.(Locatore) per tutte le
obbligazioni assunte nel suindicato contratto di locazione. per tutta la durata del rapporto locatizio,anche in
ipotesi di rinnovi e fino alla materiale riconsegna del locale, comprese le spese per la tutela legale del
locatore ed il rimborso delle spese legali eventualmente sostenute dal locatore per la liberazione dei
locali, fino alla concorrenza della somma di
Euro:.....

Il garante/i rinunciano alla facoltà di opporre le eccezioni che spettano al debitore principale(conduttore)in
deroga al disposto art.1945 c.c.,e rinunciano alla preventiva escussione del debitore principale(art.1944
c.c.)

Alle parti,Locatore e Garante/i, si impone,ai sensi degli art.1175 e 1375 c.c.il comportamento secondo
correttezza e buona fede.

Le spese ,tasse e soprattasse per la registrazione del presente atto e ogni altro onere inerente o conseguente
saranno a carico del/dei Garanti

Qualsiasi controversia relativa all'esecuzione e/o interpretazione del presente contratto sarà di competenza
in via esclusiva del foro di

Allegano alla presente :visura ipocatastale(visura storica o visura ipotecaria)

busta paga

Dichiarazione dei redditi degli ultimi 3 anni

Letto,sottoscritto e confermato

Addì

I Garanti(in proprio)

Il locatore

Contratto autonomo di garanzia (exceptio doli): Deposito Fruttifero a garanzia

Scrittura privata tra

Locatore:.....

Garante/i:.....

In relazione al contratto di locazione del locale sito in Viterbo, Via.....

Stipulato in data e decorrente dal di durata anni 6+6.....

Si costituiscono Garanti nei confronti del Locatore e nell'interesse del debitore (Conduttore) per tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, compresa la tutela legale del locatore ed il rimborso spese legali eventualmente sostenute dal locatore per la liberazione dei locali.

Versano pertanto una somma pari a Euro, a mezzo assegno bancario, salvo buon fine.

Il fondo così costituito, è fruttifero di interessi legali, verrà restituito dal locatore al Garante/i al termine della locazione ed alla materiale riconsegna del locale dei locali oggetto del contratto locatizio, ovviamente accertato che il Conduttore abbia assolto tutti gli obblighi derivanti dal contratto.

Il garante/i rinunciano alla facoltà di opporre le eccezioni che spettano al debitore principale (conduttore) in deroga al disposto art. 1945 c.c., e rinunciano alla preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 c.c.)

Alle parti, Locatore e Garante/i, si impone, ai sensi degli art. 1175 e 1375 c.c. il comportamento secondo correttezza e buona fede.

Le spese di registrazione all'AdE della presente scrittura privata sono a carico del /dei Garanti

Qualsiasi controversia relativa all'esecuzione e/o interpretazione del presente contratto sarà di competenza in via esclusiva del foro di

Letto, sottoscritto e confermato

Addi

I Garanti

Allegato : copia assegno

Contratto Autonomo di Garanzia :Fideiussione bancaria a prima richiesta

Fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata a favore del locatore ,con rinuncia della preventiva escussione del debitore principale e/o dei garanti,da primario istituto di credito,di importo Euro.....

a garanzia di tutti gli obblighi assunti con il contratto di locazione ,compresa la copertura della tutela legale del locatore ed il rimborso delle spese legali eventualmente sostenute da questi per la liberazione dei locali,dal Conduttore,per il contratto stipulato in data.....per il locale sito in Viterbo,Via.....n.....

Il termine di scadenza della fideiussione dovrà essere di 6 mesi successivi all'originario termine di locazione.

Resta inteso che nel caso di rinnovi del contratto di locazione ,la predetta fideiussione bancaria dovrà essere rinnovata in maniera tale da garantire il locatore per i sei mesi successivi alla scadenza del termine di locazione,pena la escussione totale della stessa a titolo di penale.

Tutti i diritti derivanti dalla presente garanzia non saranno in alcun modo cedibili a soggetti diversi dal beneficiario(Locatore).

Le spese tasse e soprattasse per la registrazione del presente atto e ogni altro onere in esso inerente o conseguente saranno a carico dei Garanti

Qualsiasi controversia relativa all'esecuzione e/o interpretazione del presente contratto sarà di competenza in via esclusiva del foro di

Letto,sottoscritto e confermato

Addi

I Garanti

Allegato:contratto fideiussione bancaria

Alternativa:fideiussione assicurativa,formula a premio unico,ed escussione a prima richiesta