

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno duemilaventuno (2021) e questo giorno 6 del mese di NOVEMBRE con la presente scrittura privata tra le parti:

- _____, nata a _____ (Siena), Via _____, codice fiscale _____, residente a Monteriggioni _____, d'ora in avanti indicato come "LOCATORE";

_____ nato _____, codice fiscale _____, residente a Siena in Via _____, d'ora in avanti indicato come "CONDUTTORE";

PREMESSO

- che la _____ è proprietaria del fabbricato attualmente ad uso magazzino il tutto censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Monteriggioni (Siena), Via Aldo Moro n. 10, piano terra, al Foglio di mappa 54, particella 466, subalterno 27, categoria C/3, classe 4, consistenza mq 180, rendita € 502,77;
- che la _____ dichiara che l'attuale destinazione d'uso del bene immobile in questione è Categoria C/3, ovvero laboratorio per arti e mestieri.
- che la _____ intende prendere in locazione la sopra menzionata porzione di immobile per esercitarvi la propria attività di deposito di beni inerenti alla propria attività;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - (Durata)

Il contratto inizierà in data **06 Novembre 2021** e terminerà in data **05 Novembre 2027**. Il presente contratto si rinnova tacitamente alla scadenza ed alle medesime condizioni salvo diversa determinazione.

CONTRATTO

Articolo 2 - (Canone)

Il corrispettivo della locazione è stabilito in **€ 6.000,00 (seimila/00)** da pagarsi in rate mensili anticipate di **€ 500,00 (cinquecento/00)** entro il giorno dieci (10) di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario o RID sul conto corrente del locatore;

Articolo 3 - (Pagamento)

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato per pretese ed eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo ad esso il separato esercizio delle sue eventuali ragioni. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione e delle quote per gli eventuali oneri accessori, entro il termine di legge ed al domicilio della parte locatrice, così come la locazione abusiva e il mutamento di destinazione dell'uso del locale, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del sublocatore a norma dell'art.1456 C.C.

Articolo 4 - (Uso)

Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato come deposito di beni relativi allo svolgimento della propria attività.

Per l'uso a cui è destinato, l'attività svolta nell'immobile non comporta il contatto con il pubblico. Si applica la disposizione contenuta nell'art. 34 della legge 392/1978.

Il locatore concede l'immobile per l'uso indicato con divieto di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso.

Articolo 5 - (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare, di averla trovata, come realmente è, in buono stato locativo, in possesso dei certificati di conformità degli impianti e di prenderla in consegna ad ogni effetto di legge con il ritiro delle chiavi. Le parti dichiarano che i locali non necessitano di lavori di adattamento/ristrutturazione. Il locatore, fin da ora, esonera la parte conduttrice a rimuovere le opere/impianti che saranno poste in essere per rendere idoneo l'unità immobiliare all'uso convenuto in caso di rilascio della medesima per qualsiasi motivazione.

Il conduttore dichiara di ricevere in consegna l'unità immobiliare e si obbliga a restituire lo stesso alla scadenza del contratto nello stato di fatto in cui si trovi (in virtù dei lavori di adattamento), salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Il locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità e conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale. Il conduttore si impegna ad attenersi alle norme di buon vicinato e del corretto vivere civile e ad evitare ogni azione che possa arrecare danno o fastidio agli altri. Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che gli potessero pervenire dal fatto od omissione di altri inquilini o da terzi. Il locatore è inoltre esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause di forza maggiore. Le utenze sono attualmente in funzione e la parte conduttrice si fa carico delle volturazioni. La consegna delle chiavi avviene alla firma del presente contratto.

Articolo 6 - (Modifiche e danni)

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Tutto quanto egli facesse con o senza il preventivo consenso della parte locatrice rimarrà a beneficio di quest'ultimo senza alcun compenso.

Nei casi previsti dagli artt.1583 e 1584 C.C. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni e spese nel caso che, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti nell'interno dello stabile, od a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o l'inidoneità all'uso anche parziale dei locali, la parte locatrice per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte di pigione anticipatagli, proporzionale al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi prevista dal comma 2 dell'art.1578 del C.C.

Articolo 7 - (Insegne)

Il locatore autorizza sin d'ora il conduttore ad esporre cartelli od insegne per pubblicizzare la propria attività, nel rispetto delle norme vigenti e del regolamento condominiale. Gli oneri relativi alle autorizzazioni per l'installazione delle insegne come pure le imposte sulla pubblicità, se dovute, saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Articolo 8 - (Spese e Oneri accessori)

Sono a carico del conduttore tutte le spese per le riparazioni, la conservazione e la manutenzione della cosa locata dovute in genere dal locatario secondo le leggi vigenti e gli usi locali, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute. Più precisamente sono a carico del conduttore le riparazioni ordinarie relative agli impianti elettrico a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. Sono inoltre a carico del conduttore le seguenti spese:

- energia elettrica,
- spese condominiali, se esistenti;
- Ta.ri.
- pulizie dei locali.

Articolo 9 - (Accesso)

Durante la locazione il locatore, o suoi incaricati, potrà visitare l'immobile locato per costatarne le modalità d'uso. In caso di fine locazione o di messa in vendita dell'immobile, il conduttore si obbliga a consentire la visita di potenziali subentranti o aspiranti acquirenti una volta alla settimana con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 10 - (Cessione del contratto)

È concessa la facoltà al conduttore di cedere il contratto di locazione e di sublocare o dare in comodato anche parziale l'immobile in subordine ad autorizzazione scritta da parte del Locatore.

Articolo 11 - (Recesso del conduttore)

Si dà facoltà al conduttore di poter recedere in qualunque momento dal presente contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno tre (3) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, a condizione che egli provveda a riconsegnare i

locali come previsto dal seguente art.14 del presente contratto.

Articolo 12 - (Spese di bollo e registrazione)

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a carico delle parti al 50%. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

Articolo 13 - (Deposito cauzionale)

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare due mensilità a titolo di deposito cauzionale.

Articolo 14 - (Varie)

14/a Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, il Foro competente sarà quello del domicilio della parte locatrice e, per tutti gli effetti anche esecutivi del contratto, il conduttore eleggerà domicilio presso la propria sede sociale. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata se non con atto scritto. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D. Lgs. 196/03 e sue modificazioni). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti si riportano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi speciali in materia di locazione e comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

14/b Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico inscindibile contesto, sì che, per patto espresso la violazione anche di una soltanto di dette clausole dà diritto alla parte locatrice di chiedere la risoluzione del contratto e sono valide ed efficaci fra le parti se non derogate e modificate dalle leggi in materia di locazione.

14/c Alla data della cessazione del contratto il conduttore riconsegnerà alla parte locatrice, o ad un suo incaricato, tutti i locali in buono stato locativo ed in difetto di puntuale riconsegna sarà tenuto al risarcimento del danno.

Letto, approvato e sottoscritto.

Monteriggioni, 6 Novembre 2021