****

**(Fac simile ad uso didattico)**

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

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplice copia e per ogni effetto di legge

tra

La Società **SPACCARI PIRI srl**, con sede a FERRARA in Viale Don Calabria n. 13, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Ferrara al numero 010101 - P. IVA 02354852341 - IBAN IT22 L348 0130 0000 0000 0808 028, nella persona del legale rappresentante Sig. Spaccari Marco, nato a Ferrara il 04-03-1970 e domiciliato presso la sede della Società, di seguito **locatore**

e

la Società XXX srl con sede legale in via XXX, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di XXX al numero 622183 P. IVA 02834560382, nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor XXX (nato a XXX il XXX e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito **conduttrice**;

**premesso che**

- il locatore è proprietario dell’immobile sito a XXX, in Via XXX, della superficie complessiva di mq XXX circa, foglio catastale 108.

- la conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività industriale e per deposito e stoccaggio merci;

- all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

**le parti convengono quanto segue**:

**1) Premessa**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

**2) Oggetto del contratto**

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso. La conduttrice a tale titolo accetta, l’immobile sito a XXX, in Via XXX della superficie di circa mq. XXX; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

**3) Durata del contratto**

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno XXX. Il contratto avrà durata di XXX a partire dalla data indicata nel presente contratto. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà annullato, salvo diversa comunicazione da parte della conduttrice, con preavviso di almeno un mese, da effettuarsi a mezzo lettera raccomandata.

**4) Canone di locazione**

Il canone di locazione è stabilito in Euro XXX (XXX/00) da pagarsi in rate mensili di Euro XXX (XXX/00) + IVA 22% a partire dal XXX. La conduttrice si impegna a versare detti canoni tramite bonifico bancario entro e non oltre il 15 di ogni mese. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

**5) Aggiornamento periodico del canone di locazione**

Le parti concordano che il canone di locazione dovuto dalla conduttrice non sia automaticamente adeguato nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente, ma si mantenga costante per la durata del contratto.

**6) Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l’immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

**7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione**

È onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

**8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di una o più parti dell'immobile locato, purché la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

**9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore**

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

**9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

**10) Deposito cauzionale**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di Euro XXX (XXX/00) pari al canone dovuto per XXX mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

**11)** **Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l’accesso nell’immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

**12) Spese di registrazione del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

**13)** **Modifiche alle clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

**14)** **Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Viale Don Calabria al n. 13, 44124 Ferrara (FE);

- la Società conduttrice presso la sua sede legale sita in XXX, in Via XXX.

**15) Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di FERRARA.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

XXX, XXX

Il locatore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La conduttrice \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_