

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** in data .....

- Locazione ad uso diverso ex artt. 27 e seguenti della legge 392/78 -

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra :

Il/La sig./soc. (1)

.....

nato a ..... il ..... e residente

in ..... Via .....

C.F. .... identificato a mezzo .....

N° ..... rilasciato da ..... in data

.....

Da una parte - di seguito denominato/a locatore

**e**

La ditta ..... con sede legale in .....

Via ..... civ .....

CF ..... P.IVA .....

REA .....

che interviene nella persona del .....(amm.re/legale rapp.)

al/ alla sig. (1) Il/La sig./soc. (1).....

nato a ..... il ..... e residente in

..... Via .....

C.F. .... identificato a mezzo .....

N° ..... rilasciato da ..... in data .....

Dall'altra di seguito denominato/ a conduttore, identificato

**Premesso**

- Che Il Sig. .... come in calce identificato è proprietario dell'unità immobiliare urbana a destinazione ..... sita in .....  
..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... della superficie .....  
..... e che è addivenuto nella determinazione di locare detto immobile nelle attuali condizioni d'uso e conservazione;
- Che il sig. .... nella qualità di ..... della ..... verificata preventivamente l'idoneità dell'immobile in relazione al proprio uso ed alla propria attività in relazione anche alla propria specifica modalità di gestione d'impresa, al personale impiegato ed al processo aziendale e di stoccaggio di prodotti e merci;
- Che il predetto Sig. .... nella qualità di ..... della ..... ha altresì verificato l'idoneità tecnica, esprimendo pieno gradimento quanto a rispondenza a carichi d'incendio (classe REI delle strutture) anche per i rischi di contiguità ad altre attività, nonché in ordine alle caratteristiche dell'immobile ed alla rispondenza ai requisiti igienico-sanitari richiesti (superfici, destinazione urbanistica e catastale, portanza, altezza utile, luci, accessi, condizioni di infissi pavimenti e rivestimenti, pavimenti, barriere architettoniche, condizioni degli impianti e loro rispondenza all'uso);
- Che il predetto Sig. .... nella qualità di ..... della ..... è pertanto addivenuto alla determinazione di prendere in locazione la predetta unità immobiliare, così come vista, piaciuta e verificata, dichiarando di assumere a proprio esclusivo carico ogni eventuale onere inerente modifiche necessarie o richiesta in relazione a norme esistenti o che dovessero subentrare durante il corso della locazione – sia per quanto attiene eventuali lavori o migliorie che per quanto attiene la loro certificazione a norma di legge - poiché di tali oneri e di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è tenuto conto nella contrattazione del canone di locazione;

**Per quanto sopra premesso , si conviene e pattuisce quanto appresso:**

**Art. 1) Premessa pattizia.** La premessa è pattizia espressamente richiamata e costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto

**Art. 2) Oggetto della locazione.** Il locatore concede in locazione al conduttore il locale commerciale ad uso ..... (*negozio/ufficio ...*) sito in ..... Via ..... n° ..... - - Piano ..... - N° ..... vetrine , come da planimetria consegnata – e distinto in catasto fabbricati Comune di ..... Foglio ..... Part. .... Sub..... Il locatore precisa che nel locale di cui in oggetto non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità.

**Art. 3) – Durata della locazione – Rinnovo - facoltà di recesso anticipato.** La locazione avrà la durata di 6 anni con inizio dal ..... al ..... Da tale data decorrerà l'obbligo al pagamento dei canoni di locazione. Il contratto si rinnoverà automaticamente della stessa durata ad ogni successiva scadenza se non sopravverrà disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima. Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 7° comma della legge 392/78, in qualsiasi momento, dando preavviso al locatore di 6 mesi a mezzo lettera raccomandata A.R.. La consegna delle chiavi, al fine di consentire opere di ripulitura e sistemazione viene o (*verrà*) effettuata in data .....

**Art. 4) – Importo del canone di locazione-** Il canone di locazione è stabilito tra le parti in Euro ..... (€ ...../00) annui, oltre Iva eventuale, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro ..... (...../00) a mezzo disposizione bancaria permanente RID - con valuta 05 di ciascun mese presso Banca ..... - Sede ..... – Via ..... c/c ..... – intestato a .....

Oltre al canone di locazione verranno rimborsati mensilmente al locatore gli oneri condominiali pro-quota meglio precisati nel successivo art. 6. Il conduttore si obbliga a consegnare al locatore, entro

30 gg (trenta) dalla data odierna, copia dell'ordine di disposizione bancaria permanente (RID) inerente il pagamento dei canoni. Il mancato pagamento di 4 (quattro) canoni di locazione consecutivi produrrà ipso-jure la risoluzione del presente contratto come espressamente previsto dal successivo art. 16) recante la clausola risolutiva espressa.

**Art. 5) Adeguamento ISTAT.** Ai sensi dell'Art. 32 della 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, previa richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT.

**Art. 6) Regolamento condominiale - Millesimi - quote condominiali.** Il locatore dichiara di aver preso visione del regolamento condominiale dello stabile e si obbliga ad osservarlo scrupolosamente evitando immissioni o rumori molesti o motivi di arrecare disturbo ai condomini.

Il locatore dichiara che le quota condominiale nel fabbricato sono ripartite secondo i seguenti millesimi:

proprietà generale ..... % altre .....

L'importo spese ordinarie dovute mensilmente e riferibili all'immobile - salvo conguaglio – ammonta ad € ..... diconsi euro (.....)

**Art. 7) Comunicazione ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333**

**convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359.** Ai sensi e per gli effetti dlla legge 8 agosto 1992 n.

359 le parti comunicano formalmente:

a) Gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare sono :

Comune di ..... Catasto Fabbricati - Foglio ..... Part. .... Sub.....

b) Il codice fiscale del locatore è il seguente: .....

**Art. 8) Impianti – Classe energetica.** Il locatore dichiara che l'immobile è classificato in Classe energetica ..... Come risulta dall'attestato di prestazione energetica consegnato al conduttore.

Il locatore dichiara che l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento oppure *(provvisto di impianto di riscaldamento Centralizzato oppure autonomo con caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda alimentata a .....)*

Il locatore dichiara che l'immobile è corredato della seguente documentazione amministrativa e tecnica inerente la sicurezza e conformità degli impianti:

Impianti elettrici .....

Impianti idrici termici e del gas .....

Impianti di condizionamento .....

Impianti antincendio .....

Precisano espressamente le parti che qualsivoglia certificazione aggiuntiva o ricertificazione degli impianti ivi comprese aggiunte o innovazione o lavori necessari o ritenuti opportuni in funzione dell'attività svolta dal conduttore, anche per adeguamento a sopravvenuta normativa, saranno eseguite a cura e spese del conduttore nel rispetto delle norme di legge.

**Art. 9) Dichiarazione ed obblighi del conduttore.** Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il conduttore dichiara di aver visionato i locali oggetto del contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi lo utilizza e si obbliga a riconsegnarlo nello stesso stato alla scadenza del contratto. Nessuna aggiunta o innovazione potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Restano a carico del conduttore gli allacci delle utenze di acqua, luce e gas ed i consumi di fornitura relativi, le tasse relative ai servizi fruiti, le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

**Art. 10) - Deposito cauzionale e Assicurazione.** Il conduttore deposita nella mani del locatore la somma di € ..... a titolo di deposito cauzionale a mezzo assegno ..... non trasferibile n. .... tratto sulla Banca ..... *(oppure produrrà, entro 30 giorni dalla data di registrazione del presente contratto una polizza assicurativa sostitutiva del deposito cauzionale per 3 (tre) mensilità di locazione. Tale polizza valida per l'intera durata contrattuale, sostituirà il deposito cauzionale.)* Il conduttore si obbliga ad assicurare l'immobile per incendio e scoppio in misura pari al valore dell'immobile e pari ad € ..... , con appendice di vincolo a favore del locatore.

**Art. 11) - Destinazione d'uso dei locali.** I locali si concedono per il solo uso di locali commerciali uso .....con divieto da parte del conduttore di mutare anche solo in parte tale uso , é vietata la sublocazione totale; sarà consentita la sublocazione parziale al fine di allestire collaborazioni, corner e partnership commerciali con ditte ed aziende collegate.

In caso di sublocazione parziale dovrà esserne data comunicazione al locatore del nominativo del subconduttore. Il contratto di sublocazione dovrà recare in allegato copia del contratto di locazione principale e non potrà eccedere la durata della locazione principale né potrà comportare immissione in possesso particolare di specifiche parti dell'immobile che dovrà rimanere in capo al conduttore principale. Resteranno ferme le complete responsabilità contrattuali e la solidarietà del conduttore principale in tutte le obbligazioni sottoscritte con il presente contratto.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35,37 e seguenti della legge 392/78 il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

**Art. 12) - Dichiarazioni del locatore.** Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche e che l'immobile è stato costruito/ristrutturato nell'anno .....

Nell'immobile sono inoltre presenti: .....

Le parti procederanno congiuntamente a redigere specifico verbale d'inventario e constatazione che ancorché non allegato costituisce parte integrante del presente contratto. Eventuali modifiche fatte dal conduttore senza peraltro danneggiare i locali dovranno essere mantenute a fine locazione senza pretesa di indennizzo.

**Art. 13) - Esonero di responsabilità.** Il conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti e si obbliga ad osservare e a far osservare i regolamenti dello stabile. Il conduttore provvederà allo sgombero e riattamento dei locali a propria totale cura e spese, sollevando il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine ai lavori stessi.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali a fine locazione liberi da cose, impianti, arredi e puliti.

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto, produrrà ipso-jure la sua risoluzione. Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali a terzi incaricati qualora si addivenga a nuova locazione o vendita previo appuntamento da concordarsi nel giorno di chiusura per almeno 1 (una) ora settimanale.

**Art. 14) – Spese.** Le parti procederanno a registrazione annuale. Le spese di prima registrazione ed accessorie del presente contratto e vengono ripartite a metà tra le parti.

Le spese di registrazione per le annualità successive verranno anticipate dal locatore. Il conduttore - previa avviso - provvederà a rimborsare al locatore congiuntamente al pagamento del primo canone successivo la quota parte di spese dovute.

**Art. 15) Fidejussione 1° rischio -** Il conduttore stipulerà inoltre, presso la primario Istituto di Credito, entro il termine essenziale del ..... una fidejussione bancaria primo rischio assoluto, senza preventiva escussione del debitore principale, a favore del locatore, dell'importo di euro ..... ( € ...../00 ) a garanzia del regolare pagamento dei canoni di locazione e valida per ..... (anni) (*oppure intera durata*) .

La mancata produzione della fidejussione nel termine essenziale previsto produrrà la risoluzione di diritto "ipso-jure" del presente contratto come espressamente previsto dal successivo art. 16)

recante la clausola risolutiva espressa. In caso di cessione d'azienda - la fideiussione bancaria – potrà essere svincolata solo previa produzione di fidejussione analoga resa da soggetto con analoga capacità economica di quella resa attualmente.

**Art. 16) Clausola risolutiva espressa.** Il presente contratto dovrà considerarsi risolto di diritto ipso-jure nei seguenti casi:

- a) mancato pagamento di 4 (quattro) canoni consecutivi di locazione come indicato nel precedente art. 4)
- b) mancata produzione della fidejussione bancaria primo rischio assoluto come indicato nel precedente art. 15.

Letto approvato e sottoscritto in triplice originale.

..... li .....

Il Locatore - Sig. ....

Il Conduttore - Sig. ....

**A norma degli art. 1341 del Codice Civile approviamo espressamente tutte le clausole contenute negli art. dall'1 al 16**

Il Locatore - Sig. ....

Il Conduttore - Sig. ....