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

Con la presente scrittura privata, valevole ad ogni effetto di legge tra

\_\_\_ Sig.\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_), il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_, **C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, e residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_), Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_\_, in seguito denominato **LOCATORE**,

**e**

La Società/Ditta individuale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, partita iva \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, legalmente rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_, e residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in seguito denominata **CONDUTTORE**,

**si conviene e si stipula quanto segue:**

**Art. 1 Consenso ed oggetto** - Il locatore concede in locazione per uso commerciale, al conduttore, che accetta, il negozio/l’ufficio sito nel Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), al piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del fabbricato posto in via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, composto da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e confinante con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, salvo altri; riportato nel Catasto dei fabbricati di detto Comune al **foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_\_\_\_,** zona censuaria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_\_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, superficie catastale totale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e con la rendita catastale pari ad € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

**Art. 2 Durata** - La locazione è conclusa per la durata di 6 anni (sei anni), a partire **dal giorno \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ e fino al giorno \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_.** Alla scadenza del termine di durata, il presente contratto si intenderà tacitamente prorogato per un periodo di ulteriori 6 anni (sei anni) se, nel termine di dodici mesi prima della scadenza del termine sopra pattuito, non venga data dall’una all’altra parte disdetta mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Nello specifico, alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall’art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR. Alle stesse modalità, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con le medesime modalità.

**Art. 3 Canone annuo -** La locazione è conclusa per un canone annuo di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00), da corrispondersi in n. 12 (dodici) rate eguali mensili anticipate dell’importo di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, presso il domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario intestato al locatore, IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell’indice dei prezzi al consumo accertato dall’Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

**Art. 4 Deposito cauzionale e altre forme di garanzia** - A garanzia di tutte le obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma della presente scrittura ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, la somma di **€ \_\_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_\_/00) pari a n. \_\_\_\_\_\_ ( ) mensilità, a titolo di deposito cauzionale,** non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alla scadenza del contratto. Tale importo viene corrisposto mediante \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Detto deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell’osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Ad ulteriore garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore si impegna a far rilasciare a favore del locatore idonea fideiussione bancaria per mezzo della Banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, munita di clausola “a prima richiesta”, per un importo di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00). Tale fideiussione dovrà considerarsi irrevocabilmente concessa con espressa rinuncia al beneficio d’escussione previsto dall’art. 1944 cod. civ. e, dunque, l’istituto di credito si impegnerà sin d’ora a versare quanto richiesto a semplice richiesta scritta del garantito da manifestarsi a mezzo raccomandata A/R. La fideiussione sarà prestata e sarà valida per tutta la durata del contratto di locazione, ivi comprese le proroghe. La Banca assuntrice solleverà il locatore dall’obbligo di agire nei termini di cui all’art. 1957 cod. civ. e, pertanto, egli potrà rivalersi nei confronti del garante anche quando non abbia proposto alcuna istanza o non l’abbia coltivata. In deroga al principio contenuto nell’art. 1939 cod. civ. la fideiussione dovrà ritenersi valida ed efficace anche nel caso in cui l’obbligazione principale sia dichiarata invalida.

**Art. 5 Oneri accessori** - Sono a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie, pari a circa **€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) annui**, salvo conguaglio, da corrispondere al locatore in **n. 12 (dodici) rate eguali mensili anticipate, ciascuna pari ad € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00)**, contestualmente al pagamento del canone mensile di locazione. Sono a carico del conduttore tutte le spese condominiali, le utenze e le spese di manutenzione ordinaria relative all’immobile e agli impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari, alle serrature, infissi e pavimenti, nonché gli oneri fiscali dovuti a titolo di tassa rifiuti e tutte le utenze, nessuna esclusa. Restano a carico del locatore tutte le spese di manutenzione straordinaria. Alle riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., il conduttore dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza di questo, con diritto al rimborso delle spese sostenute.

**Art. 6 Consegna dell’immobile** - Il conduttore viene immesso nella materiale disponibilità dell’immobile a far data dal \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_, ad ogni effetto utile ed oneroso. Il conduttore riconosce di aver avuto in consegna l’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che dichiara di ben conoscere ed accettare, in buono stato ed idoneo all’uso convenuto, con tutti i vetri, serramenti, chiavi, impianti e infissi. Lo stesso si obbliga a conservare il tutto con la diligenza del buon padre di famiglia, riconsegnandolo al locatore in detto stato al termine del contratto.

**Art. 7 Destinazione d’uso e modifiche all’immobile** - Il locale è concesso esclusivamente per l’attività di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ATECO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) ed è, dunque, fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d’uso dell’immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore. Ai fini di quanto previsto negli art. 34,35,37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l’immobile verrà utilizzato per attività che comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico. Nell’esercizio della propria attività, il conduttore dovrà rispettare i regolamenti urbanistici, comunali, di igiene e antinfortunistici. È vietata la sublocazione totale o parziale e la cessione del presente contratto sotto qualsiasi forma senza il preventivo consenso del locatore, **fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall’art. 36 Legge 392/78.** Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e dalla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Tutto quanto il conduttore faccia all’interno dell’immobile locato, anche se con il consenso espresso del locatore, rimarrà a beneficio esclusivo di quest’ultimo senza diritto ad alcun compenso e ciò in espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., restando salva la facoltà del locatore di chiedere la remissione in pristino.

**Art. 8 Attestato di Prestazione Energetica -** Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all’immobile, dal quale risulta che l’edificio è in **classe energetica \_\_\_\_\_, con EPgl,nren \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kWh/m2anno.**

**Art. 9 Responsabilità** - Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed 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 e, in particolare, il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per tutti i casi fortuiti in particolare quelli causati da allagamenti, nubifragi, rotture o rigurgiti di fogne.

**Art. 10 Clausola risolutiva espressa** - Il mancato adempimento dei patti stabiliti agli articoli 3 (sul puntuale pagamento dei canoni), 4 (versamento deposito cauzionale ed eventuali altre forme di garanzia), 7 (divieto del cambio di destinazione; divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto; divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno. Questo diritto potrà essere esercitato mediante l’invio di lettera raccomandata A/R al conduttore con la quale il locatore dichiara che intende avvalersi di detta clausola.

**Art. 11 Spese di registrazione -** Le spese di registrazione del presente contratto sono da considerarsi nel seguente modo:

* a carico del conduttore l’imposta di bollo per il presente contratto, nonché l’imposta di bollo per le quietanze, se dovute;
* a carico del locatore e del conduttore in parti uguali l’imposta di registro.

**Art. 12 Clausola di 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 del Servizio di conciliazione della Camera di Commercio di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Letto, approvato e sottoscritto in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_

Il Locatore                                                                                                     Il Conduttore

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                         \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti, previa attenta rilettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente l’art. 3 (Canone), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Destinazione d’uso e modifiche), 10 (Clausola risolutiva espressa), 12 (Clausola di risoluzione delle controversie).*

Il Locatore                                                                                                     Il Conduttore

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_