

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

1) *Contraenti*: Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ (Locatore);

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, (Conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione, quanto indicato al successivo punto n. 2.

2) *Oggetto della locazione*: è l'immobile urbano a destinazione negozio o ufficio sito in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ al \_\_\_\_\_ piano costituito da \_\_\_\_\_.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di accettare.

3) *Durata*: la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore ha/non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

4) *Corrispettivo*: Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro \_\_\_\_\_ pari a Lire \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), con parità Lira/Euro di 1.936,27, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate, a mani e domicilio del locatore, scadenti il giorno \_\_\_ di ogni trimestre, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 20 di ritardo. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la

ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

**5) Aggiornamento del canone:** Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

**6) Destinazione dei locali e subaffitto:** I locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di bar birreria con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 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.

**7) Diniego delle autorizzazioni:** ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

**8) Situazione urbanistica:** il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

**9) Stato dell'immobile:** il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas,

luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirgli con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

**10) Esonero dalle responsabilità:** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvedenza del portiere. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione per un massimale minimo di Eur. \_\_\_\_\_

**11) Regolamento condominiale:** il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

**12) Interruzione dei servizi:** il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

**13) Oneri accessori:** le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, SIP, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

Le spese condominiali tutte competenti all'immobile locato sono a carico del conduttore che dovrà versarle secondo le modalità e le scadenze stabilite dal locatore o dall'Amministratore Condominiale. Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla Tabella ripartizione oneri accessori

proprietario/conduuttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma, Atti Privati, al n. C46286 in data 22.11.1994.

**14) Deposito cauzionale:** il conduuttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro \_\_\_\_\_, pari a Lire \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), con parità Lira/Euro di 1.936,27, che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

**15) Risoluzione del contratto:** ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduuttore o chi per esso non osservi il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte; non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

**16) Imposte:** sono a carico del conduuttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduuttore.

**17) Deroga delle leggi speciali:** le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 11 (*regolamento condominiale*), l'art. 12 (*interruzione dei servizi*), l'art. 13 (*oneri accessori*), l'art. 14 (*deposito cauzionale*), l'art. 15 (*risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod.Civ.*), l'art. 16 (*imposte*).

*IL LOCATORE*

*IL CONDUTTORE*