

Repertorio n. <>

Raccolta n. <>

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

L'anno <> il giorno <> del mese di <>

<>

In Roma, nel mio studio in.

Avanti a me dott, Notaio in Roma, iscritto al ruolo di questo Distretto Notarile.

Sono presenti

- <>

- <>

Quali Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

Art.1) <> concede in locazione ad uso commerciale a <>, che accetta, l'unità immobiliare nella quale svolgerà attività di <> sita in <> e precisamente:

- <>

Confini: <>, salvi altri.

Nel Catasto dei Fabbricati <>

Le parti si richiamano alla planimetria depositata in catasto, di cui hanno preso visione, che dichiarano conforme allo stato dei luoghi.

Il contratto è stipulato ai sensi della legge 392/1978 per uso diverso da quello abitativo, ai patti e sotto gli obblighi di cui appresso.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici

Art. 2 - **Durata.** La locazione avrà la durata di sei anni a partire da <>.

Il contratto sarà tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni se non verrà data disdetta all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. La parte conduttrice potrà tuttavia recedere anticipatamente, con preavviso di soli sei mesi.

Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per il motivi di cui all'art. 29 della legge 392/1978 con le modalità ed i termini ivi previsti.

Come le parti mi dichiarano, l'attività che dovrà essere esercitata nei locali oggetto di locazione comporta contatti diretti con il pubblico dei consumatori, con le conseguenze tra l'altro di cui alla legge 392/78.

Art. 3 - **Canone.** Il canone locazione è convenuto in Euro 1.800.000,00 annui, da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di €. 450,000,00 ciascuna (quattrocentocinquantamila/00), da versare entro il giorno 5 del primo mese di ciascun trimestre.

Il pagamento avverrà tramite bonifici, presso l'IBAN comunicato dal locatore.

Art. 4 - **Aggiornamento automatico del canone.** Il canone sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 5 - **Rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni.** Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice (art. 1462 c.c.).

Art. 6 - **Pagamento oneri accessori.** Sono a carico della parte conduttrice gli

oneri accessori di cui all'art. 9 della legge n. 392/1978 dalla data di inizio della durata del presente contratto, e le altre spese di legge.

Art. 7 - Obblighi della parte conduttrice. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto. E' tenuta alla piccola manutenzione, ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, alle piccole riparazioni di cui all'art 1609 c.c.

Si applicano gli artt. 1583 e 1584 co. 1 c.c. per il caso di riparazioni che non possano differirsi.

Art. 8 - Spese straordinarie. Le spese straordinarie per riparazioni, manutenzioni, sostituzioni (totali o parziali) o per altre opere riguardanti le parti, cose ed impianti comuni saranno sostenute dalla parte locatrice.

Art. 9 - Divieto di variazione uso. L'immobile locato può essere destinato esclusivamente all'uso specifico convenuto, con espresso divieto di mutamento di destinazione.

Art. 10 - Divieto di sublocazione o comodato. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto.

Art. 11 - Stato dell'immobile e regolamento di condominio. La parte conduttrice dichiara che la cosa locatale trovasi in buono stato locativo ed è adatta all'uso previsto.

La parte conduttrice si obbliga a rispettare il regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dei condomini.

Art. 12 - Divieto di modifiche non concordate. La parte conduttrice è obbligata a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Nessuna opera potrà esser fatta dalla parte conduttrice senza il previo ottenimento dei titoli edilizi necessari. Le relative richieste saranno sottoscritte dalla parte locatrice.

La parte locatrice, in relazione alle opere effettuate con il suo consenso ed in conformità a quanto pattuito, non potrà richiedere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese della parte conduttrice al cessare della locazione. Tuttavia, i lavori e opere eseguiti durante la locazione andranno a beneficio della parte locatrice senza che la parte conduttrice possa vantare diritti o pretese di alcun genere.

Art. 13 - Riconsegna dell'immobile. Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso.

Art. 14 - Accesso al locale. La parte conduttrice dovrà consentire l'accesso della parte locatrice o di suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per accertarne l'adempimento in relazione agli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione.

Dopo la disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà consentire la visita previo accordo due volte a settimana. Prima di iniziare l'attività, la parte conduttrice dovrà stipulare congrua assicurazione per incendio e atti vandalici, e fornire alla parte locatrice copia della polizza o delle polizze.

Art. 15 - Elezione di domicilio e competenza. A tutti gli effetti del presente

contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato, dove la controparte potrà far notificare qualsiasi atto.

La parte locatrice elegge domicilio presso la propria sede pro tempore.

Art. 16 - **Deposito cauzionale.** A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice ha corrisposto alla parte locatrice, a titolo di deposito cauzionale, la somma di Euro 300.000,00, pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni o altri corrispettivi. Detta somma è produttiva di interessi legali che devono essere corrisposti alla parte conduttrice alla fine di ogni anno.

Il deposito cauzionale come sopra costituito dovrà essere restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 17 - **Clausola risolutiva espressa.** Il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla data prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo degli oneri non pagato superi quello di due mensilità di canone, costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Costituisce inoltre causa di risoluzione del contratto l'inosservanza dei divieti di cui agli articoli 9 e 10 e degli obblighi di cui agli articoli 11 ultimo comma, 12 e 14.

La parte locatrice darà formale comunicazione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa; anche eventualmente attraverso l'atto di precetto.

A risoluzione avvenuta, o alla scadenza del contratto, la parte conduttrice avrà l'obbligo di rilascio immediato dell'immobile alla parte locatrice ai sensi dell'art. 2930 c.c. e 605 c.p.c.

Il presente atto è titolo esecutivo ex art. 474 c.p.c.

Art. 18 - **Deroga all'art 1193 c.c.** La parte locatrice avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni della parte conduttrice.

Art. 19 - **Rinvio alle leggi.** Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della L. 392/1978 e, in quanto applicabili, quelle del Codice Civile.

Art. 20 - **Clausola penale.** In ogni caso in cui per scadenza dei termini, risoluzione o altra causa, la parte conduttrice abbia un obbligo di riconsegna dell'immobile e non lo osservi, dovrà pagare un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso, maggiorato degli oneri accessori, e la penale di cui appresso.

L'indennità di occupazione sarà maggiorata di Euro 15.000.00 per ogni mese (o frazione) di ritardo in cui versi la parte (ex-)conduttrice nel rilascio dell'immobile.

E' fatto in ogni caso salvo il maggior danno.

Art. 21 - **Regime Fiscale.** Il presente atto è esente dall'Iva ai sensi dell'art. 10 co. 1 n. 8 D.P.R. 633/72 ed è soggetto al pagamento annuale dell'imposta di registro in misura percentuale del canone annuo. Alla prima registrazione provvederà il Notaio rogante. Negli anni successivi provvederà tempestivamente la parte locatrice, cui la parte conduttrice dovrà anticipare la metà dell'importo dovuto all'Erario entro il <> di ogni anno.

Art. 22 Le parti hanno scelto la forma pubblica notarile avendo di vista la

forza di titolo esecutivo che le è propria ed il controllo di legalità esercitato dal Notaio; ma data la natura locatizia del contratto, seguendo la prassi sul punto, hanno scelto di non richiedere accertamenti ipotecari o edilizi, limitandosi alla visura catastale ed alla planimetria; di cui hanno preso debita visione.

Atto letto da me Notaio ai Componenti, che a mia domanda lo approvano e lo sottoscrivono all'incirca alle ore <>.

Scritto da persona di mia fiducia con macchina come per legge ed in parte di mia mano su <> fogli per <> pagine intere e fin qui della <>.