

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE ADIBITO A RISTORANTE.

TRA

Mario Rossii, nato a _____, residente a _____ in _____

C.F. _____

Nel seguito di questo contratto chiamato LOCATORE

SOCIETA X(SRL).,con sede legale in _____,PEC:[Pubblica.....](#)capitale sociale Euro
..... i.v.,codice fiscale,partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di
.....,rappresentata nel presente atto dal Sig.....CF....residente in..... in qualità di
Rappresentante Legale.....

Nel seguito di questo contratto chiamato CONDUTTORE:

Premesso che

- Il Locatore è proprietario dell'immobile sito a _____,
via _____, così tavolarmente identificato: _____
- Il Locatore intende concedere in locazione al Conduttore i predetto immobile, costituito dai locali risultanti dall'allegata piantina (facente parte integrante del presente contratto);
-

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

- 1) Le premesse e gli allegati, debitamente sottoscritti dalle parti, costituiscono parte integrante del presente contratto, da ritenersi presupposti essenziali di fatto e di diritto comuni alle parti, determinante della volontà delle stesse ai fini della stipulazione del presente contratto.
- 2) Il Locatore concede in locazione al Conduttore , che accetta , gli immobili di cui in premessa, esclusivamente per uso non abitativo; è vietato al conduttore mutare detta destinazione.
- 3) La locazione avrà durata di anni 6 (sei), a decorrere dal giorno 01/12/05 , fino al 30/11/05 E sarà tacitamente rinnovata , per un medesimo periodo , qualora nessuna delle parti ne dia disdetta scritta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. E' concesso al Conduttore la facoltà di recesso in qualsiasi momento, anche prima della scadenza del contratto, con obbligo di preavviso a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
- 4) Il canone di Locazione annuo è fissato in Euro _____ (_____), da versarsi in rate mensili di Euro _____ (_____)ciascuna, entro il

giorno 5 (cinque) di ogni mese , valuta fissa a favore del beneficiario, con accredito sul C/C indicato dal Locatore al Conduttore.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre il termine stabilito dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

I pagamenti eseguiti dal conduttore durante il procedimento di cognizione o di esecuzione non mutano la natura delle obbligazioni e non interrompono il procedimento stesso.

4a) Clausola Risolutiva Espressa:

Le parti convengono espressamente che decorsi venti giorni dal mancato pagamento di una sola rata del canone mensile pattuito, il contratto di locazione si risolva ai sensi e per effetto dell'art. 1456 c.c.

Il locatore decorsi venti giorni dal giorno 5 (cinque) del mese senza che il locatore abbia provveduto al pagamento, invierà lettera di diffida ad adempiere entro 15 giorni, ai sensi dell'art. 1454 c.c., a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno od all'indirizzo di posta elettronica certificata pubblica del Conduttore suindicata. Decorso tale termine senza che il Conduttore abbia provveduto al pagamento il contratto è risolto.

Il Locatore procederà in sede giudiziale (sentenza dichiarativa) e fiscale (RLI).

4b) Le parti convengono espressamente che il canone sarà aggiornato annualmente, determinando la variazione annuale con riferimento al secondo mese precedente a quello di decorso della presente locazione, con le modalità e nella misura prevista dall'art. 32 legge 27/7/78 n. 392 modificato con D.L. 7/2/1985 n. 12 (75% della variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati). Il locatore invierà comunicazione al conduttore per il dovuto adeguamento a mezzo lettera inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata pubblico del Conduttore od a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

In caso di rinnovo della locazione oltre il primo seennio contrattuale, il canone verrà in seguito adeguato in base al 100% delle variazioni in aumento dell'indice ISTAT di cui sopra.

5) Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e che gli stessi sono adatti al proprio uso. Il conduttore riconosce altresì che i locali sono stati consegnati in normale stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività, e si impegna a mantenere gli stessi nel medesimo stato eseguendo tutte le riparazioni di cui agli Art. 1576 e 1609 C.C. , così come ogni altra riparazione di piccola e/o ordinaria manutenzione (anche inerente agli impianti ed ai servizi) , con spese a suo esclusivo carico. In caso di inadempimento dell'obbligo di effettuare le riparazioni di cui sopra, il locatore potrà sostituirsi al conduttore nell'esecuzione delle stesse, con diritto all'integrale rimborso da effettuarsi da effettuarsi entro 10 giorni dalla richiesta . Nel caso in cui l'unità immobiliare oggetto della locazione necessitasse di riparazioni non a carico della conduttrice, quest'ultima è tenuta a tempestiva comunicazione scritta al Locatore , il quale si riserva il diritto di visitare e far visitare a terzi, previo congruo avviso al Conduttore, l'unità immobiliare locata al fine di predisporre e di far eseguire , sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e le sostituzioni, nonché le modifiche e/o installazioni di impianti particolari e generali, senza diritti a compensi o indennizzi per il Conduttore. Il Locatore potrà eseguire le riparazioni poste dalla legge (manutenzione straordinaria) a suo carico, anche se prive del carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al Conduttore, anche se questo, per effetto di esse, subisca incomodi per un periodo superiore ai 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C. Sono a carico e sotto la responsabilità esclusiva del Conduttore tutte le opere e le modifiche che dovessero rendersi necessarie per il regolare e legittimo svolgimento dell'attività imprenditoriale della stessa, essendo espressamente riconosciuto dalle parti che l'unità oggetto della locazione è stata presa in considerazione nello stato di fatto e di diritto In cui si trova alla data odierna, e come tale ritenuta di interesse contrattuale.

6) Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori (di cui all'art. 9 della legge 392/78), il pagamento dei quali dovrà avvenire entro dieci giorni dalla data della richiesta effettuata dal locatore; il mancato rispetto degli oneri accessori , quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone costituisce grave inadempimento del Conduttore. Le parti convengono espressamente che in caso di tale grave inadempimento il contratto si risolva ai sensi e per effetto dell'Art.1456 c.c.(Risoluzione Espressa)

Il conduttore si obbliga a provvedere al pagamento degli oneri condominiali, laddove esistenti, per la propria rispettiva quota proporzionale, secondo gli usi e le consuetudini vigenti nel condominio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, comprensivi della quota parte dell'assicurazione fabbricato condominiale e della quota parte del compenso dell'amministratore del condominio.

Sono Altresì integralmente a carico del Conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti alla sua attività imprenditoriale.

7) A proprie cure e spese il Conduttore dovrà volturare a proprio nome tutti i contatori ed apparecchi di misurazione per luce, acqua, gas ecc. e saranno a suo esclusivo carico tutti i consumi ed i canoni relativi.

8) Durante la locazione il Conduttore dovrà permettere l'accesso nei locali al Locatore o alle persone dalla stessa delegate, con un preavviso, anche orale di quarantotto ore.

9) Il Conduttore si obbliga a rilasciare l'immobile alla scadenza del contratto nelle condizioni in cui gli è stato consegnato all'esito dei lavori indicati in premessa. In caso di ritardo della consegna dell'immobile il Conduttore , oltre al canone maturato, dovrà corrispondere a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, una somma pari al 5% dell'ultimo canone mensile rivalutata a far data dalla scadenza del contratto e fino alla riconsegna materiale dello stesso, salvo il diritto del Locatore al risarcimento del maggior danno subito.

10) Eventuali opere, diverse dalle riparazioni di piccola manutenzione potranno essere eseguite dalla Conduttrice soltanto con il consenso scritto del Locatore e previo rilascio di regolare concessione o autorizzazione amministrativa. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1592 C.C. il Conduttore non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata . Al termine della Locazione il Conduttore potrà asportare a propria cura e spese le Strutture , da essa installate, che siano facilmente asportabili senza nocumento all'immobile locato, ripristinando lo stato originario dell'immobile. Nel caso in cui le migliorie e/o addizioni apportate dal Conduttore non possano essere rimosse senza nocumento , il Locatore avrà facoltà al termine della locazione, di ritenere le stesse senza obbligo di riconoscere al conduttore un indennizzo, contributo o rimborso. I miglioramenti e le addizioni non potranno mai compensare i deterioramenti della cosa locata imputabili al Conduttore.

11) Il conduttore è costituito custode della cosa locata fino alla materiale riconsegna della Stessa, ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da sé medesima o a terzi (ivi compresi i suoi dipendenti) in conseguenza di atti, fatti ed omissioni comunque riconducibile all'utilizzo dell'unità immobiliare locata.

Il Conduttore si obbliga a stipulare a proprie spese ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto (anche in ipotesi di rinnovi), idonea polizza di assicurazione con massimale pari ad € 2.582.284,50 () contro il rischio dell'incendio (e rischi collegati) , a copertura sia del danno al fabbricato di proprietà del locatore , che dei danni al "contenuto" (vale a dire danni alle cose, merci ecc. contenute nei locali oggetto del presente contratto, siano esse di proprietà Conduttrice o di terzi).

Tale polizza dovrà essere stipulata in favore del Locatore per quanto concerne la liquidazione dei danni subiti dall'immobile e dal contenuto di proprietà della stessa e dovrà essere contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la "rivalsa" prevista , a favore dello stesso, dall'art. 1916 C.C.

Il Conduttore si obbliga altresì a stipulare ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto (anche in ipotesi di rinnovi), idonea polizza di assicurazione con

massimale pari ad Euro 2.582.284,50 (_____) per la copertura del rischio della responsabilità civile nei confronti terzi per eventi dannosi comunque riconducibili all'utilizzo e/o perimento totale e/o parziale dell'unità immobiliare locata.

Tale polizza dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la "rivalsa" prevista, a favore dello stesso, dall'art. 1916 C.C. Copia delle suddette polizze dovranno essere consegnate al Locatore, così come dovranno essere consegnate o trasmesse allo stesso annualmente, copia delle ricevute comprovanti il pagamento, da parte del Conduttore dei premi relativi a tali polizze.

- 12) E' vietata la sublocazione, anche parziale e gratuita, e la cessione del presente contratto, salvo quanto previsto nell'art. 36 L.n. 392/78.
- 13) A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto (ivi compreso il regolare pagamento del canone) il Conduttore si impegna a consegnare, entro quindici giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, una fideiussione bancaria incondizionata, a prima richiesta, rilasciata da primario istituto di credito, con rinuncia della preventiva escussione della debitrice principale, dell'importo pari a sei canoni mensili (Euro) e termine di scadenza di sei mesi successivi all'originario termine di locazione. Resta inteso che, nel caso di rinnovi del contratto, la predetta fideiussione dovrà essere rinnovata in maniera tale da garantire il locatore per i sei mesi successivi alla scadenza del termine della locazione come determinato a seguito di rinnovo. In caso di mancato regolare adempimento da parte del conduttore delle obbligazioni nascenti dal presente contratto, la fideiussione bancaria verrà escussa dalla locatrice, fatto salvo ed impregiudicato il diritto di quest'ultima a chiedere il risarcimento dei maggiori danni. La mancata consegna entro il termine predetto (da ritenersi ad ogni effetto essenziale) della fideiussione, comporterà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C.
- 14) Il conduttore si obbliga ad evitare che da parte sua e dei propri dipendenti sia recato disturbo alla quiete e tranquillità degli abitanti ed utenti del fabbricato, compatibilmente con l'attività esercitata nei seguenti locali.
- 15) La violazione, da parte del conduttore, del divieto di sublocazione, il mutamento della destinazione dell'immobile e la mancata osservanza degli obblighi previsti nel presente contratto o di norme o di regole urbanistiche, edilizie, di pubblica sicurezza e sanitaria imputabile a negligenze del conduttore, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto, da attuarsi mediante comunicazione da parte del locatore, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata, dei motivi e della volontà di valersi della presente clausola risolutiva.
- 16) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 L. n. 392/78 le spese di registrazione del presente atto ed accessorie (ivi compresa la tassa di registro annuale) anche per le successive rinnovazioni, saranno a carico del conduttore e del locatore al 50%.
- 17) Qualsiasi modifica al presente contratto non potrà avere luogo, e non potrà avere luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
- 18) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996 n. 675).
- 19) Per quanto non è contemplato nel presente contratto valgono le norme del C.C. nonché le altre leggi in vigore, in particolare le norme della L. n. 392/78.
- 20) A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato e, qualora egli più non vi risiedesse, presso la Segreteria del Comune ove è ubicato l'immobile locato.
- 21) Per qualunque controversia Foro competente sarà quello del Comune ove è ubicato l'immobile locato..

..... LI _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 C.C. , previa loro attenta e specifica rilettura, si approvano espressamente, reietta sin d'ora ogni eccezione e contestazione, le seguenti clausole: art. 3) durata art. 4),4a,4b),5,6) canoni, penali e oneri accessori, limitazione alla facoltà di opporre eccezioni; art. 9): penale per la tardiva riconsegna dell'immobile; art. 10): rinuncia ad indennizzo per migliorie ed addizioni; art. 11): custodia del bene locato, responsabilità per danni a terzi e per danni ai conduttore; art 12, 15) divieto di sublocazione, cessione, comodato.

..... LI _____