**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

TRA

* \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_\_ (\_\_) in Via \_\_\_\_\_\_\_ \_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

in seguito denominato “parte locatrice”;

E

* S\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_\_ (\_\_) in Via \_\_\_\_\_\_\_ \_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

in seguito denominato “parte conduttrice”.

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l’immobile sito in \_\_\_\_\_\_\_\_ ubicato in \_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_, individuato al Catasto del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio n. \_\_, particella \_\_\_, sub \_, cat. \_\_;
2. I locali si concedono per il solo uso commerciale con accesso al pubblico, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e ss. Della L. 392/78, la parte conduttrice dichiara che l’immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico;
3. La locazione ha durata di sei anni, con inizio dal \_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ al \_\_ \_\_\_\_\_\_ 202\_. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell’art. 27, comma 7, L. 392/78, con preavviso di sei mesi, da formularsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno. La locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni, qualora non sopravvenga la disdetta. Alla prima scadenza parte locatrice potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall’art. 29 L. 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza;
4. Alla scadenza il locale dovrà essere riconsegnato personalmente alla parte locatrice o a persona da quest’ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata consegna del locale alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l’abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale, pari ad 1/60 del canone mensile, fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell’immobile;
5. Il prezzo della locazione è stabilito in € \_\_\_\_\_ annuali, da pagarsi in dodici rate anticipate di € \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) entro e non oltre il 5 di ogni mese, tramite bonifico sul conto corrente del Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_ (IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);
6. Ai sensi dell’art. 32 della l. 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie;
7. La parte conduttrice non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori altre 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;
8. Saranno ad esclusivo carico di parte conduttrice, fino alla materiale riconsegna dell’immobile, le spese relative all’allacciamento delle utenze e la gestione delle stesse, nonché gli oneri per il riscaldamento, il condizionamento e lo smaltimento dei rifiuti;
9. Sono a carico della parte conduttrice l’imposta di bollo per il contratto e le quietanze, oltre all’imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi;
10. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato il locale affittato e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla parte conduttrice senza il preventivo consenso scritto del proprietario, ed in ogni caso sarà esclusivamente a carico della parte conduttrice. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell’unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore di parte conduttrice. Restano a carico della parte conduttrice le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, 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 rivestimento. Non provvedendovi la parte conduttrice, vi provvederà la parte locatrice prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se parte locatrice intendesse o dovesse eseguire sull’immobile o sull’edifico riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, la parte conduttrice dovrà, senza eccezioni, concedergliele con rinuncia ad eventuali indennizzi fra quelli previsti dall’art. 1584 c.c.;
11. La parte locatrice dichiara che l’immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche;
12. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà;
13. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà rispettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. La parte locatrice ha diritto di ispezionare e far ispezionare l’immobile locato per accertarne lo stato e il buon uso.
14. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti. La parte conduttrice assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nel locale affittato, rendendone indenne da ogni responsabilità parte locatrice.
15. La somma depositata da parte conduttrice in garanzia dei danni, pari ad € \_\_\_\_\_\_ è accantonata come cauzione in conformità con le vigenti leggi, e sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.
16. Si conviene che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratorie e alle penali ed infine ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore;
17. La mancata osservazione, in tutto o in parte, della parte conduttrice, di uno dei patti convenuti in questo contratto costituirà inadempimento grave e produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.
18. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/1978, del Codice Civile e della normativa vigente in materia.

Montenero di Bisaccia \_\_\_\_\_\_\_\_\_

PARTE LOCATRICE PARTE CONDUTTRICE

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

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11,12,13, 14, 15,16, e 17.

Montenero di Bisaccia \_\_\_\_\_\_\_\_\_

PARTE LOCATRICE PARTE CONDUTTRICE

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