



## Contratto di locazione commerciale

L'anno \_\_\_\_\_ a questo giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_, in  
il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_, di seguito indicato come **locatore, e**

il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_,

(quale legale rappresentante di \_\_\_\_\_, con sede in  
\_\_\_\_\_)

e di seguito indicato come **conduttore o locatario**, con la  
presente scrittura privata redatta in tre originali convengono quanto segue:

**1)** Il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_ concede in locazione al Sig./alla Sig.ra/alla Società  
\_\_\_\_\_, che a tale titolo accetta l'immobile sito in \_\_\_\_\_,  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_  
composto da \_\_\_\_\_ con servizi e accessori.

La locazione ha la durata di anni 6(\*) con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e termine al  
\_\_\_\_\_. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime  
condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno  
12(\*\*) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. 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, almeno 12 mesi prima della scadenza.

**2)** L'importo del canone annuo è di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),  
da pagarsi in rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),  
non oltre il \_\_\_\_\_ di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo le modalità  
successivamente da questi comunicate per iscritto. Il canone di locazione verrà aggiornato, su  
richiesta del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima  
prevista dalla legge che sarà vigente al momento dell'applicazione.

**3)** Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art.9 Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere (*con rate mensili anticipate al locatore*) (*direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite*)<sup>1</sup> e che non potranno superare il consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio a fine gestione condominiale.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

**4)** I locali si concedono esclusivamente per uso di \_\_\_\_\_ ,  
attività che parte conduttrice espressamente dichiara (*comportare*) (*non comportare*)<sup>1</sup> contatti diretti per la vendita con il pubblico e di (*aver*) (*non aver*)<sup>1</sup> quindi diritto ad indennità di avviamento o prelazione in caso di vendita o nuova locazione.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l'idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

**5)** Parte conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Parte conduttrice si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato (se i locali fanno parte di un fabbricato in condominio: "*dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto*").

**6)** Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla pubblica amministrazione. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

**7)** E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

**8)** Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro), nonché la tassa del passo carraio e smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte conduttrice 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.

**9)** Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso.

**10)** 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. *(A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.)*<sup>2</sup>

**11)** A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) pari a \_\_\_\_\_ mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

**12)** Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 2 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 7 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

**13)** E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il presente contratto sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

**14)** Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

**15)** Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione disciplinato dal Regolamento di Conciliazione della Camera di Commercio di Firenze.

In caso di mancata conciliazione, le medesime controversie, escluso il procedimento di convalida di sfratto, saranno risolte da un arbitro unico<sup>3</sup> secondo la procedura di arbitrato prevista dal Regolamento della Camera Arbitrale istituita presso la Camera di Commercio di Firenze. L'arbitro deciderà in via rituale<sup>4</sup>, secondo diritto<sup>5</sup>, nel rispetto del Regolamento della

Camera Arbitrale di Firenze, vigente al momento della stipula del presente accordo<sup>6</sup> e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

Le controversie il cui valore non ecceda € 50.000,00 saranno risolte secondo le procedure di Arbitrato Rapido della Camera di Commercio di Firenze. Le controversie il cui valore non ecceda € 25.000,00 saranno risolte, se ne sussistono i presupposti, secondo le procedure di Arbitrato documentale della Camera di Commercio di Firenze.

Luogo, data

Il Locatore

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 4 (divieto del cambio di destinazione), la n. 6 ( divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà ) la n. 7 (divieto di cessione del contratto e sublocazione anche parziale ), la n. 10 (obbligo di stipula del contratto assicurativo), la n. 11 (adeguamento canone per lavori straordinari), la n. 12 ( risoluzione di diritto) e la n.15 (devoluzione delle controversie ad Arbitri).

Il Locatore

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



\*Per le locazioni alberghiere 9 anni

\*\* 18 mesi per le locazioni alberghiere

- 
- 1 Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.
  - 2 La parte in corsivo tra parentesi si intende facoltativa.
  - 3 Le parti possono deferire eventualmente la controversia ad un Collegio di Arbitri ai sensi dell'art. 15 del Regolamento della Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Firenze, sostituendo la dizione "Arbitro Unico" con la dizione "Collegio Arbitrale".
  - 4 Le parti possono in alternativa scegliere la procedura irrituale.
  - 5 Le parti possono in alternativa scegliere di far decidere la controversia secondo equità.
  - 6 In alternativa le parti possono decidere di risolvere la controversia in base al regolamento vigente al momento del deposito della domanda di arbitrato, inserendo la nuova dizione:  
*"nel rispetto del Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze vigente al momento del deposito della domanda di arbitrato"*