

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra la Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura Venezia Giulia (codice fiscale e partita IVA 01275660320) con sede legale in Trieste, Piazza della Borsa, n. 14, e sede secondaria in Gorizia, Via Crispi, n. 10, rappresentata - ai fini del presente atto - dal Dirigente con funzioni vicarie, dott. Claudio Vincis, in seguito denominata **Locatore**

e

\_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in seguito denominata **Conduttore**

### **PREMESSO CHE**

- a. il Locatore, è proprietario di foro commerciale sito in Trieste, Via Einaudi, n. 2/B, censito al N.C.E.U. sez. V foglio 16 particella 1758, subalterno 7, categoria zona1 C/1, classe 11, di superficie netta pari a complessivi mq. 86,97 (l' "**Immobile**"), sottoposto a vincolo storico-architettonico e ambientale;
- b. il Locatore, con determina dirigenziale n. \_\_\_\_/dir del \_\_\_\_\_ 2017, ha deciso di procedere, mediante avviso pubblico ed in conformità alle previsioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/20106 e s.m.i., all'individuazione del Conduttore del sopra indicato foro;
- c. a seguito dell'esito della predetta procedura è stato individuato quale Conduttore dell'Immobile \_\_\_\_\_;
- d. il Conduttore si è impegnato a corrispondere un canone locativo annuo di € \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_ virgola \_\_\_\_\_);

tutto ciò premesso, quale parte integrante del presente contratto, si conviene e si stipula quanto segue.

### **Art. 1 Oggetto del Contratto**

Il Locatore concede in locazione, ad uso commerciale, al Conduttore, che accetta, alle condizioni qui di seguito indicate, l'Immobile, nello stato di fatto in cui si trova, di superficie pari a complessivi mq. 86,97 (diconsi metri quadrati ottantasei virgola novantasette), così come evidenziato nella planimetria che si allega sotto la lettera "A", parte integrante del presente contratto.

L'Immobile è concesso in locazione al Conduttore unitamente a qualsiasi pertinenza, accessorio, impianto e ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità della stessa.

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica (APE) dell'Immobile rilasciata in data \_\_\_\_\_, che si allega al presente contratto sotto la lettera "B".

### **Art. 2 Durata della locazione**

La locazione avrà la durata di anni 6 (diconsi sei), con decorrenza dal ..... e sino al ..... e sarà rinnovabile di altri anni 6 (diconsi sei) ai sensi dell'articolo 28,

della legge 27 luglio 1978 n. 392, salva la facoltà di diniego della rinnovazione prevista dall'articolo 29 della medesima legge. Il Conduttore potrà di recedere anticipatamente ai sensi dell'articolo 27, comma 7, della legge 392/78, con preavviso di almeno 6 (diconsi sei) mesi da comunicarsi al Locatore a mezzo lettera raccomandata A/R.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà rilasciare l'Immobile libero da persone e cose e riconsegnato al Locatore nello stato di fatto in cui gli è stato locato, fermo il risarcimento dei danni accertati oltre la normale usura, resta in ogni caso fermo quanto previsto dal successivo articolo 8 in relazione ai lavori autorizzati dal Locatore.

Resta inteso, e da ambo le parti accettato che, alla scadenza del presente contratto, nel caso di occupazione dell'Immobile da parte del Conduttore senza alcun titolo, il Locatore applicherà una penale di € 3.000,00 (diconsi Euro tremila virgola zero zero) per ogni mese a titolo di indennizzo per abusiva occupazione.

### **Art. 3 Canone di locazione**

Il canone di locazione è determinato in € \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_ virgola zero zero) annui, da pagarsi - entro i primi cinque giorni naturali e consecutivi di calendario del mese di riferimento - in rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_ virgola zero zero) ciascuna, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore, e previa emissione di relativo documento fiscale.

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato all'inizio del secondo anno di locazione, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% (dicesi settantacinque per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, ai sensi dell'articolo 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392, come sostituito dall'articolo 1 comma sexies, D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118 e ss.mm.ii. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone di locazione.

Il pagamento del canone e degli oneri accessori dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della Camera di Commercio Venezia Giulia sul conto corrente dalla stessa indicato (attualmente Banca Friuladria Credit Agricole Spa - Via Mazzini numero 7 - Trieste IBAN: IT58U0533612400000035658882).

Eventuali ritardi nel pagamento comporteranno l'addebito degli interessi di mora nella misura del tasso legale di riferimento vigente pro tempore stabilito ai sensi dell'articolo 1284, comma 1, del codice civile, maggiorato di due punti, dalla data di ricezione della lettera di messa in mora inviata tramite Posta Elettronica Certificata o raccomandata A/R e salva ed irrinunciata la facoltà per il Locatore di avvalersi della clausola risolutiva espressa ai sensi del successivo articolo 9.

### **Art. 4 Oneri accessori e spese**

In aggiunta al canone così come previsto all'art. 3, il Conduttore corrisponderà mensilmente, a partire dal mese di \_\_\_\_\_ e fino al mese di dicembre 2018, Euro 40,00 a titolo di acconto sulle spese accessorie quali: consumo acqua (come da evidenza contatore) e impianto trattamento aria (manutenzione e consumo da ripartirsi in base alla superficie e alle giornate di apertura), come da

evidenza contatore, salvo conguaglio che verrà determinato alla chiusura del conto consuntivo annuale.

In relazione ai futuri esercizi il Locatore comunicherà al Conduttore gli oneri accessori mensili di competenza dello stesso preventivati per tale esercizio; tale importo sarà oggetto di conguaglio al termine di ciascun esercizio annuale. Il Locatore, sulla base del consuntivo, potrà richiedere una corrispondente integrazione della somma spettantegli a titolo di acconto Oneri Accessori per l'anno successivo, che sarà suddivisa e pagata con le rate mensili.

Gli Oneri Accessori dovranno essere corrisposti dal Conduttore unitamente al canone di locazione.

Le spese relative ai consumi di acqua, energia elettrica, tassa rifiuti, assicurazioni e ogni altra afferente sono a completo carico del Conduttore che vi provvederà in via autonoma, tramite intestazione delle relative bollette, il Locatore si impegna in ogni caso a fare tutto quanto eventualmente necessario al fine di consentire alla conduttrice di effettuare tutte le relative volture.

Sono a carico del Conduttore tutte le imposte, tasse ed, in generale, qualunque tributo nazionale e/o locale che, secondo la vigente legislazione fiscale, dovessero gravare sul medesimo.

### **Art. 5 Destinazione e utilizzo dell'immobile**

Il Locatore dichiara che l'Immobile, concesso in locazione con il presente contratto, è conforme alla legislazione urbanistica per quanto attiene alla sua destinazione d'uso.

Il Conduttore dichiara che l'Immobile sarà utilizzato per l'attività di \_\_\_\_\_ nel rispetto della predetta destinazione; pertanto, l'Immobile verrà destinato all'uso suindicato con espresso divieto di sublocazione, sia totale che parziale, di comodato e di cessione ad altri a qualunque titolo, anche gratuito, del contratto o comunque di concessione a terzi dell'uso e del godimento, anche parziale, pena la risoluzione ipso iure del contratto.

### **Art. 6 Assicurazione**

Il Conduttore procederà, entro 15 (diconsi quindici) giorni naturali e consecutivi di calendario dalla stipula del presente contratto, a consegnare al Locatore certificato assicurativo RC e All Risks per rischio locativo, di copertura non inferiore ad € 1.000.0000,00 (diconsi Euro un milione virgola zero zero), pena la risoluzione ipso iure del presente contratto.

### **Art. 7 Polizza fidejussoria del Locatore**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, con la sottoscrizione del presente atto il Conduttore si obbliga a stipulare una fideiussione bancaria/assicurativa, rilasciata da un primario Istituto di Credito/Compagnia di assicurazione e con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari a 6 (sei) mensilità del canone di

locazione pattuito. Le parti concordano che il rilascio della polizza fideiussoria è condizione per la consegna al Conduttore dell'Immobile.

La fideiussione dovrà espressamente prevedere la garanzia sia del pagamento dei canoni di locazione nei termini stabiliti nel presente contratto, sia delle spese, ferma restando la risoluzione di diritto di cui all'articolo 9 del presente contratto, sia del risarcimento di eventuali danni che si verificassero nell'Immobile per sua colpa, sia dell'indennità di occupazione *sine titulo* per mancato rilascio dell'Immobile per qualsiasi ragione ivi prevista, e comunque per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattualmente previsti, salva comunque la facoltà del Locatore di esercitare ogni azione e ragione spettante per il recupero degli importi eccedenti la somma suindicata, oltre al risarcimento del maggiore danno.

Le parti si danno reciprocamente atto che tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del Conduttore, mentre tutti i pagamenti ed i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore del Locatore.

Il Conduttore si obbliga a far pervenire copia della suddetta fideiussione entro e non oltre 15 giorni dalla consegna del contratto registrato e, successivamente, entro 15 giorni dall'inizio del secondo periodo.

### **Art. 8 Obblighi del Conduttore**

Il Conduttore dichiara di conoscere l'Immobile oggetto del presente contratto, avendolo visitato mediante sopralluogo e accettato nell'attuale stato di fatto, il Locatore dichiara che lo stesso è in regola con tutta la documentazione afferente l'agibilità, la certificazione energetica e quant'altro fosse richiesto dalla vigente legislazione.

Fermo quanto sopra il Locatore autorizza sin da ora il Conduttore ad effettuare a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità i lavori di ristrutturazione e di allestimento in funzione dell'avvio dell'attività imprenditoriale indicata all'art. 5. In relazione a tali lavori il Locatore rinuncia sin da ora a pretendere da parte del Conduttore la rimessione in pristino alla cessazione, per qualsiasi causa intervenuta, del presente contratto. A sua volta, il Conduttore rinuncia, sin da ora, al diritto di cui all'articolo 1593 del codice civile.

L'unità immobiliare di cui trattasi viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova; ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del codice civile sono a carico del Conduttore i soli interventi di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare, con rinuncia espressa da parte del Conduttore, in ogni caso, ad eventuali indennità per migliorie apportate. Gli interventi ed opere di qualunque genere sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza BB.AA.CC. di Trieste, nonché al consenso scritto del Locatore.

Qualora il Conduttore non provveda direttamente alle opere di manutenzione a suo carico, potrà provvedervi il Locatore mediante utilizzo della fideiussione di cui all'articolo 7, che dovrà essere reintegrata, pena la risoluzione del presente contratto, entro 8 (diconsi otto) giorni naturali e consecutivi di calendario.

Il Conduttore è custode, oltre che dei beni propri presenti nei locali, anche dei beni di proprietà del Locatore. Il Conduttore si obbliga:

- a. non apportare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, alcuna addizione che non possa essere facilmente rimossa senza arrecare danni all'Immobile, alcuna modifica e/o miglioria alle parti strutturali dell'Immobile,

fermo comunque quanto sopra previsto in relazione ai lavori già autorizzati dalla locatrice;

- b. non richiedere, alla scadenza della locazione, alcun indennizzo per eventuali migliorie e/o addizioni apportate, anche se preventivamente autorizzate dal Locatore;
- c. a sollevare il Locatore da ogni responsabilità conseguente l'uso dell'Immobile locato e pertinenze comuni nei confronti dei propri clienti, utenti, dipendenti e terzi in genere come pure a rifondere gli eventuali danni provocati ai locali oggetto della locazione da parte dei titolari, dei propri dipendenti, clienti e terzi aventi causa;
- d. a consentire, previo avviso, la visita dell'Immobile locato alle persone indicate dal Locatore, ogni qualvolta richiesto per la verifica dello stato di manutenzione e buon utilizzo dei beni locati;
- e. ad utilizzare le aree comuni di proprietà del Locatore esclusivamente con il proprio personale di servizio e solo per le attività inerenti la funzionalità dell'attività svolta;
- f. ad osservare e far osservare dai propri collaboratori, dipendenti, clienti ed ospiti le norme di diligenza del buon padre di famiglia nell'uso dell'Immobile;
- g. a non esporre all'esterno e/o internamente alle finestre e nelle parti comuni, alcuna forma di pubblicità, diverse da quelle di prassi per un esercizio commerciale, senza il consenso scritto del Locatore.

Resta inteso che l'uso della struttura è concesso secondo l'agibilità accertata e riconosciuta dagli organi preposti. Pertanto, il Conduttore deve attenersi alle condizioni di agibilità, controllando i limiti d'uso e di capienza.

Le spese di manutenzione straordinaria restano, invece, a carico del Locatore che interverrà, in ogni caso previa tempestiva redazione, da parte di un proprio tecnico, di una perizia di lavori. Nel caso di realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria sulle parti esterne dell'edificio, il Locatore farà adottare, per quanto ragionevolmente possibile, tutte le idonee misure e cautele per preservare la visibilità e la fruibilità delle vetrine dell'Immobile.

### **Art. 9 Clausola risolutiva espressa**

Le parti, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile espressamente convengono che il presente contratto di locazione si risolva di diritto nei seguenti casi:

- mancato pagamento di due o più mensilità del canone di locazione;
- mutamento della destinazione d'uso dei locali;
- cessione, sublocazione del contratto o concessione in comodato dell'Immobile, anche a titolo gratuito;
- esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico - edilizie e/o in mancanza della prescritta autorizzazione della Soprintendenza.

### **Art. 10 Imposta di bollo e registrazione**

Sono a carico del Conduttore le spese per l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, mentre l'imposta di registro, dovuta ai sensi di legge, è a carico per

metà di ciascuna delle parti contraenti. La parte locatrice procederà ad effettuare la registrazione posto che la parte conduttrice, previa evidenza della dovuta registrazione, procederà a rimborsare la quota parte dell'imposta di registro.

### **Art. 11 Controversie e Domicilio**

Le parti espressamente convengono che foro competente, per qualsivoglia controversia dovesse insorgere tra le parti, in relazione all'interpretazione ed esecuzione del contratto, è quello di Trieste. Per ogni effetto dipendente dal presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono i seguenti domicili:

- a) Camera di Commercio Venezia Giulia, sede legale Trieste, Piazza della Borsa numero 14 - 34121;
- b) \_\_\_\_\_

### **Art. 12 Disposizioni finali**

Per quanto non previsto nel presente contratto, si fa riferimento alla normativa civilistica in materia. Viene, in ogni caso, fatta salva la normativa, tempo per tempo vigente, che dovesse andare a modificare la disciplina attualmente prevista per le locazioni ad uso non abitativo, in quanto applicabile.

Trieste, .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile il Conduttore dichiara di aver esaminato ed espressamente approvato le seguenti clausole:

- Art. 1 Oggetto Del Contratto
- Art. 2 Durata della locazione
- Art. 3 Canone di locazione
- Art. 4 Utilizzo dell'immobile
- Art. 5 Destinazione e utilizzo dell'immobile
- Art. 6 Assicurazione
- Art. 7 Polizza Fideiussione
- Art. 8 Obblighi del Conduttore
- Art. 9 Clausola risolutiva espressa
- Art. 10 Imposta di bollo e registrazione
- Art. 11 Controversie e Domicilio
- Art. 12 Disposizioni finali

Trieste, li .....

IL CONDUTTORE

Allegati:

A - planimetria

B – APE

C – Tabelle millesimali

D- Insegna