

**CONTRATTO DI LOCAZIONE  
AD USO COMMERCIALE  
legge 27 Luglio 1978 n. 392**



**TRA**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
di seguito nominato locatore da una parte;

**E**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ e che ai sensi delle leggi in vigore, esibisce quale  
documento di identificazione carta d'Identità rilasciata dal Comune di  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di seguito denominato  
conduttore dall'altra parte.

**Si conviene e stipula quanto segue:**

**Art.1)**

Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta, un locale sito a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ ubicato al piano \_\_\_\_\_ e composto da \_\_\_\_\_

L'immobile oggetto della locazione è iscritto al Catasto Fabbricati di Palermo foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_ Zona Cens. \_\_\_\_\_ Cat. C/\_\_\_ Classe \_\_ R.C. \_\_\_\_\_, **classe energetica ( APE ) \_\_\_\_\_ , IPE \_\_\_\_\_ Kwh/mqannuo** con certificato del \_\_\_\_\_ in corso di validità redatta dal tecnico \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ iscrizione elenco regionale certificatori n. \_\_\_\_\_ depositato al catasto energetico fabbricati.

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e le documentazioni relative alla prestazione energetica dell'unità immobiliare e alla conformità degli impianti elettrici.

**Art.2)**

La locazione avrà durata di anni sei dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. Essa si intenderà rinnovata per altri sei anni dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e così di seguito di sei anni in sei anni ed alle condizioni qui pattuite, qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno

almeno \_\_\_\_\_ mesi prima della scadenza. E' facoltà del conduttore recedere, qualora ricorrano gravi motivi, dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da inoltrarsi al domicilio del locatore a mezzo lettera raccomandata a/r.

**Art.3)**

La pigione è convenuta in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) annue da pagarsi in rate mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_/00) entro il **05** di ogni mese a mezzo bonifico bancario intestato a \_\_\_\_\_.

Le parti convengono che il canone di locazione a partire dal \_\_\_\_° anno dall'inizio della locazione verrà aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento del canone saranno calcolate secondo l'accertamento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, dell'intera percentuale prevista dalla Legge.

**Art.4)**

L'inadempimento al puntuale pagamento della pigione nei termini di cui sopra, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto (clausola risolutiva espressa), senza bisogno di atto di costituzione in mora, e con tutte le conseguenze di legge.

**Art.5)**

Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è stato da lui visionato e ritenuto idoneo all'uso per il quale viene preso, nello stato materiale e di diritto in cui si trova. Le riparazioni tutte di cui agli art. 1576-1609 cc. sono a carico del conduttore così come ogni altra riguardante gli impianti ed i servizi.

**Art.6)**

Il conduttore è tenuto all'osservanza delle norme del comune quieto vivere e quindi si impegna a non recare molestia o commettere atti che possano turbare la quiete dei vicini.

**Art.7)**

Restano a carico del conduttore le spese relative alla fornitura dei servizi di approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica e di quant'altro occorrente per lo svolgimento dell'attività, nonché ogni altro onere che possa derivare direttamente o indirettamente al locatore per effetto di disposizioni di Legge, restando inteso che il locatore dovrà percepire il canone di locazione al netto di ogni spesa ed onere fiscale che non sia di carattere personale.

**Art.8)**

Qualsiasi trasformazione, innovazione o miglioria, qualsiasi ne sia l'entità, che il conduttore volesse apportare all'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata al locatore il quale dovrà dare il proprio benestare per iscritto. Alla fine della locazione ogni trasformazione, innovazione o miglioria resteranno acquisite

all'immobile, e quindi di proprietà del locatore, verso il quale il conduttore non potrà pretendere alcunché a titolo di rimborso o indennità, rinunciando fin d'ora da parte del conduttore al disposto degli art. 1592 -1593 cc..

**Art.9)**

Il locale come sopra dato in locazione è stato dal conduttore compiutamente esaminato e ritenuto idoneo all'esercizio dell'attività per cui viene preso in locazione, e ciò anche in relazione alle eventuali norme dei regolamenti di polizia, igiene, urbanistici,annonari ecc. ed a quelle che possano essere imposte dalle competenti autorità per il rilascio di eventuali autorizzazioni o licenze. Pertanto il locale viene dato in locazione nello stato in cui si trova e che ad oggi risulta essere in buono stato di manutenzione.

E' fatto espresso divieto di sublocazione e cessione totale del presente atto e divieto di mutamento di destinazione dell'immobile.

**Art.10)**

Per l'esecuzione del presente contratto il conduttore dichiara di eleggere domicilio nell'immobile preso in locazione.

**Art.11)**

Per assicurare al locatore, l'assoluta integrità e il buono stato dell'immobile, il conduttore consegna nelle mani del locatore, la somma di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone. Detto deposito cauzionale ( \_\_\_\_\_ € totali ) è da considerarsi non fruttifero di interessi legali. Tale deposito, non imputabile in conto pigioni sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione. La firma del presente ne costituisce quietanza.

**Art.12)**

Le parti autorizzano reciprocamente l'utilizzo dei dati personali secondo le normative vigenti e limitatamente agli usi consentiti dal presente contratto di locazione.

**Art.13)**

Le spese della presente scrittura e le eventuali proroghe, anche tacite, e consequenziali tutte, comprese quelle per la registrazioni del contratto sono a carico delle due parti in quote eguali.

Letto, confermato e sottoscritto le parti dichiarano che il contenuto del presente atto è oggetto di libero accordo e corrisponde alla loro volontà.

**Altre clausole:**

Interviene alla firma del presente contratto in qualità di fideiussore del conduttore il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_. Codice Fiscale \_\_\_\_\_ che ai sensi delle leggi in vigore, esibisce quale documento di identificazione carta d'identità rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ il quale dichiara espressamente di rendersi coobbligato con il conduttore al rispetto di tutte le clausole del contratto, in particolare per il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori di competenza, rinunciando espressamente, in caso di inadempimento da parte dell'obbligato principale, al beneficio dell'escussione.

Palermo li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL FIDEIUSSORE

Ai sensi degli artt. 1341-1342 del c.c. Le parti approvano specificatamente gli art. 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12-13.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL FIDEIUSSORE

fac simile