

ALLEGATO A

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in _____

il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente a _____ in Via _____
C.F.: _____

quale legale rappresentante della Camera di Commercio di Padova con sede in Padova Piazza
Insurrezione 1/a, C.F. e P. IVA 00000000000000, di seguito indicato **come locatore**

e

il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____, il
_____, residente in _____ via _____
_____, C.F.: _____, di seguito indicato come

conduttore,

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

1) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il **locatore Camera di Commercio di Padova** concede in locazione al conduttore _____, che a tale titolo accetta l'immobile con destinazione negozio sito in **Camposampiero (PD), via Tentori 18** piano terra, con porta d'ingresso e vetrina sul lato nord, oltre che vetrina su lato ovest, altezza di m. 3,20, composta da un vano adibito a negozio, un antibagno e bagno. L'immobile è così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero: Fg.17, mapp. 1026, sub. 15 categoria C/1, classe 5, consistenza 56 mq, rendita catastale € 1.015,15.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche che _____
- con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che _____

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione APE rilasciata il 19/07/2027 (valida fino al 19/07/2027).

2) DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO.

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) 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, 12 mesi prima della scadenza.

Il conduttore avrà diritto di recedere dal presente contratto in ogni momento, dandone preavviso di almeno sei mesi al locatore, con raccomandata AR, decorso un anno dalla stipula del contratto.

3) CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è di € _____ (in lettere _____), da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ (in lettere _____), non oltre il giorno 5 di ogni mese con le seguenti modalità: _____ . Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% della variazione accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4) ONERI ACCESSORI

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative alla conduzione dell'immobile quali ad esempio l'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata e le spese per l'eventuale potenziamento dell'impianto elettrico, in relazione alla destinazione contrattuale dell'immobile. In particolare le riparazioni che si dovessero rendere necessarie nei locali ed impianti, le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce, alle serrature, serrande e porte, serramenti e chiavi, ai cardini e agli infissi, alla pavimentazione e rivestimenti nonché tutte le disinfestazioni eventualmente occorrenti sono a totale carico del conduttore. In ogni caso la parte locatrice potrà surrogarsi, per le suddette riparazioni, al conduttore inadempiente ed a spese dello stesso.

Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore la realizzazione di impianti elettrici ed idraulici necessari per l'attività da svolgere all'interno del locale in parola. Tutte le riparazioni straordinarie sugli impianti realizzati dal conduttore che si dovessero rendere necessari saranno a carico di quest'ultimo.

5) INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di _____. E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività

- comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico;
- non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

Il locatore:

- garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di _____;
- NON garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di _____; le spese per rendere il locale idoneo sono a carico del conduttore.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di _____ sono a carico del conduttore.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, la parte conduttrice ha diritto di prelazione.

6) DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore 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, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

7) DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. 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. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

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.

9) ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di dipendenti del conduttore o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il locatore è esonerato da responsabilità per l'uso degli impianti di acqua, luce, forza motrice che resta a rischio e pericolo del conduttore senza alcuna responsabilità per il locatore.

10) DILIGENZA DEL CONDUTTORE, ISPEZIONE DEI LOCALI E DIVIETI

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, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta, dando un congruo preavviso (almeno 3 giorni), senza che il conduttore possa opporsi se non per gravi e giustificati motivi.

In caso di necessità, per guasti agli impianti generali o per modifiche di essi o per restauri o ristrutturazione all'immobile, il conduttore è obbligato a consentire al locatore di operare all'interno dell'unità locata, a mezzo di imprese, in condizioni opportune per lavori, ma con il minimo disagio per il conduttore.

E' fatto divieto al conduttore di tenere nell'immobile e nei locali cose moleste, insalubri o dannose, animali, materiali esplosivi, infiammabili esclusi quelli relativi alla destinazione contrattuale, o comunque pericolosi, armi di qualunque tipo (tranne quelle autorizzate dalle competenti autorità) e qualsiasi altra cosa che possa recare danno ai vicini dell'immobile.

11) RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

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, da esibire al locatore. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.. Detta polizza dovrà essere esibita al locatore entro 30 giorni dalla firma del presente contratto pena la risoluzione del contratto medesimo.

12) DEPOSITO CAUZIONALE

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 € _____ (in lettere _____) pari a **sei mensilità**, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

oppure

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta" per un importo di _____ (in letter e _____). La fideiussione sarà valida sino al _____ (indicare un termine di almeno 30 giorni decorrenti dalla scadenza del contratto). Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13) RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e 10 (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.

14) IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

15) CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento del Servizio di conciliazione della Camera di Commercio di Vicenza, iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

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. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità) la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa).

Il Locatore

Il Conduttore
