

## **SCHEMA DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Tra le seguenti parti:

REGOLA FEUDALE PREDAZZO. – comunione di diritto privato, con sede a Predazzo (TN) in Via Roma, 1 - tel. 0462 501125 - e-mail info@regolafeudale.it di seguito per brevità "Locatore" o "Parte locatrice",

e

✓ Impresa " ", con sede in , via n. , C.F. e P.IVA , in persona del legale rappresentante pro tempore sig. , di seguito per brevità "Conduttore" o "Parte conduttrice",

si conviene e stipula quanto segue:

### **1. OGGETTO**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in loc. Tresca, catastalmente individuata come segue: C.C. Predazzo, p.ed.

### **2. DURATA**

La locazione avrà una durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 1 ottobre 2022 e fino al 30 settembre 2028 e si intenderà tacitamente rinnovata per uguale periodo alle condizioni tutte qui pattuite, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione.

### **3. DESTINAZIONE D'USO**

La locazione é ad uso esclusivo di bar-tavola calda; é vietato al Conduttore mutare tale uso, sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto od in parte l'unità locata senza permesso scritto del Locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore della Parte conduttrice. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso iure* del contratto, impregiudicata l'azione di danni.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto agli artt. 34 e segg. della L. n. 392/1978 le

parti prendono atto e qui dichiarano che le attività svolte nei locali oggetto del presente contratto comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

#### **4. CANONE DI LOCAZIONE E SPESE**

Il canone annuo di locazione é convenuto in complessivi € \_\_\_ oltre a imposta sul valore aggiunto, da corrispondere al Locatore in due rate posticipate di € \_\_\_ ciascuna entro il giorno 30 del mese di aprile e 30 del mese di settembre, mediante bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie: IT30 K081 8435 2800 0000 0000 057.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente, a richiesta del Locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone non comprende le spese per forniture di acqua, gas ed energia elettrica, che saranno a carico del Conduttore previa intestazione dei relativi contatori.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore qualunque ne sia il titolo.

#### **5. STATO DELL'IMMOBILE**

I locali si consegnano in buono stato di conservazione ex art. 1575 c.c., salvo prova contraria da fornirsi entro trenta giorni dall'inizio della locazione. La Parte locatrice dichiara che i locali sono in regola con le norme urbanistiche ed edilizie previste dalle leggi e dai regolamenti comunali in vigore e che gli impianti installati nell'immobile sono conformi alle norme vigenti.

L'esercizio, costituito dai locali di cui alla planimetria allegata (all.to 1), è posto su un unico piano e consiste in una parte destinata all'utenza composta da sala bar-, servizi igienici distinti per sesso con antibagno, area esterna a sedere mentre la parte di servizio è formata da, servizio igienico-spogliatoio riservato al personale, deposito magazzino ed altri locali accessori, il tutto convenientemente arredato ed attrezzato in termini pienamente rispondenti all'esercizio dell'attività autorizzata. Alla consegna

dei locali verrà sottoscritto dalle parti specifico inventario degli arredi e delle attrezzature, i quali dovranno essere riconsegnati, al termine del contratto, al completo ed in buono stato, salvo l'ordinaria usura; eventuali rotture e mancanze saranno addebitate al costo di riparazione/acquisto di reintegro. L'installazione di qualsiasi arredo, radio, tv e cartellonistica pubblicitaria, dovranno essere preventivamente richiesti in forma scritta e autorizzate dalla R.F.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 6, comma 3, del D. Lgs. 192/2005, il Conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatore tutte le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato, ivi compreso il relativo attestato (APE).

*(Il Conduttore si obbliga a conservare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarla alle persone all'uopo delegate dal Locatore, al termine del contratto, nell'identico stato di fatto in cui le ha avute in consegna salvo il normale deperimento d'uso. La riconsegna dell'unità immobiliare da parte del Conduttore, al termine della locazione, sarà liberatoria per il Conduttore stesso solo se preceduta da apposito verbale firmato dalle parti).*

#### **6. RIPARAZIONI E MANUTENZIONI**

Le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 Codice Civile sono a carico della Parte conduttrice così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi; sono invece a carico della Parte locatrice tutte le riparazioni e manutenzioni di carattere straordinario.

#### **7. INNOVAZIONI, MIGLIORIE E ADDIZIONI**

Il Conduttore si impegna a mantenere i locali in buono stato locativo eseguendo tutti i lavori necessari a conservarli allo scopo.

E' proibito al Conduttore, senza preventivo consenso scritto del Locatore, di eseguire mutamenti o migliorie nei locali e negli impianti in essi esistenti salvo quelli necessari per adeguare il locale alle specifiche esigenze per lo svolgimento dell'attività del Conduttore. In particolare il Locatore autorizza il Conduttore ad effettuare tutte quelle opere che il Conduttore vorrà eseguire per l'arredamento dei locali.

*Per eventuali innovazioni o migliorie che il Conduttore dovesse apportare, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 Cod.Civ, non verrà riconosciuta alcuna indennità, anche se vi è stato il consenso espresso del Locatore, il quale avrà diritto di ritenerli gratuitamente al termine della locazione, qualora non preferisca la riduzione in pristino a spese del Conduttore. Il valore dei miglioramenti e delle innovazioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del Conduttore).*

#### **8. GARANZIE E ASSICURAZIONE**

Il Conduttore si impegna a corrispondere, a titolo di deposito cauzionale di cui all'art. 11 della L. n. 392/1978, una somma pari a 1 (una) annualità + €. 5.000,00 per eventuali danni, per la quale somma sono riconosciuti gli interessi legali che dovranno essere corrisposti al Conduttore, senza necessità di specifica richiesta, alla fine di ogni anno.

*(Oppure: Il Conduttore costituisce fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di €. \_\_\_\_\_ a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto. Tale fideiussione scadrà a fine locazione dopo la riconsegna dei locali da parte del Conduttore e previa verifica di eventuali danni).*

In corrispondenza con la stipula del contratto, l'affittuario è tenuto ad attivare idonea polizza di assicurazione, con massimale adeguato, per la responsabilità civile verso terzi ed incendio avente ad oggetto i beni e le dotazioni affidate, impegnandosi a consegnarne copia a R.F. entro 1 (un) mese dalla stipula del contratto di locazione.

*(9bis – eventuale) A garanzia degli impegni assunti con il presente contratto il Conduttore rilascia nelle mani del Locatore un assegno di importo pari a €. \_\_\_\_\_. Tale somma sarà restituita integralmente alla consegna delle chiavi 30 ottobre 2022). Solo nel caso in cui il Conduttore non ottemperasse agli impegni assunti con il presente atto (cioè non occupi i locali nei termini stabiliti), il Locatore avrà la illimitata ed incondizionata facoltà di incassare l'assegno e trattenere la somma a titolo di semplice indennizzo senza riserve od eccezioni di sorta da parte del Conduttore, come espressamente confermato ora per allora.*

*Il Locatore si impegna a sua volta a consegnare i locali secondo gli accordi entro il 30 ottobre 2022. Pertanto se i locali non saranno consegnati entro la data del 30 ottobre 2022, il Conduttore avrà la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto senza eccezione alcuna da parte del Locatore e di ricevere in restituzione l'assegno dell'importo di € \_\_\_\_\_ lasciata a garanzia dal Conduttore.*

#### **9. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore é direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi per i danni derivati da sua colpa per ogni e qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

#### **10. VISITA DELL'IMMOBILE**

Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere l'immobile locato, il Conduttore dovrà consentire le visite all'unità immobiliare, con esclusione dei giorni festivi e comunque previo congruo preavviso.

#### **11. SPESE**

Le spese del presente contratto, compresi gli oneri fiscali inerenti, come pure le spese per le relative cessioni, risoluzioni e proroghe sono a carico del Locatore e del Conduttore metà ciascuno. La registrazione del contratto viene fatta a cura del Locatore.

#### **12. DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, il Conduttore elegge domicilio nei locali locati.

#### **13. MODIFICHE E RINVIO**

Qualunque modifica al presente contratto potrà avvenire ed essere provata solo per iscritto. Per quanto non contemplato nel contratto si rinvia alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore in materia di locazione, in quanto applicabili.

Per quanto attiene all'uso disciplinare della cosa locata e delle parti comuni, nonché ai rapporti fra conduttori, si richiamano le norme di legge e le altre disposizioni concernenti la Pubblica Sicurezza, i regolamenti comunali di igiene e di polizia urbana e del condominio cui l'unità locata appartiene e che il Conduttore dichiara di ben conoscere.

**14. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

L'eventuale inadempimento del Conduttore agli obblighi di cui agli artt. 3 (destinazione d'uso), 4 (canone di locazione e spese), 6 (riparazioni e manutenzioni) e 7 (innovazioni, migliorie e addizioni) consentirà al Locatore di dichiarare l'immediata risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Letto, approvato e sottoscritto.

, il

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE