

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata, tra i Signori:

[redacted] quale - "Parte Locatrice" -

nella sua qualità di Proprietaria,

e

[redacted] non in proprio ma in qualità di

Amministratore Unico e legale rappresentante della società

[redacted] quale

"Conduttore",

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE****1) - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Parte Locatrice concede in locazione al Conduttore, che a sua volta accetta, i locali di sua proprietà, ad uso ristorante con annessi deposito ed area pertinenziale, siti in Mantova, Strada Dosso del Corso, n. 3, così catastalmente identificato al NCEU del comune di Mantova:

- Foglio 48, Mappale 16, sub 4, cat. C1, consistenza 239, sup.cat. 573, RCTL euro 7.467,71;
- Foglio 48, Mappale 16, sub 6, cat. C2, cl. 7, consistenza 40, sup.cat. 46, RCTL euro 165,27;
- Foglio 48, Mappale 16, sub 7, area cortiva di pertinenza.

Le predette unità, catastalmente divise e singolarmente individuate, con l'autorizzazione ed il pieno consenso di Parte Locatrice, sono considerate unitariamente ed inscindibilmente nel presente contratto, in quanto funzionalmente collegate.

La consistenza dei locali concessi in locazione è comunque ben nota alle parti che pertanto rinunziano ad una ancora più dettagliata descrizione e che il Conduttore dichiara di trovare di proprio gradimento e conforme alle proprie necessità.

La Proprietà dichiara e garantisce che i cespiti immobiliari oggetto del presente contratto sono perfettamente idonei all'uso per l'attività di natura commerciale svolta dalla parte conduttrice; in particolare, essa garantisce la perfetta funzionalità degli impianti idro-termo-elettro-sanitari.

La Proprietà produce altresì l'Attestato di prestazione energetica a firma del Geom.

██████████ n. ██████████ registrato il 30/09/2021 e valido fino al 30/09/2031 che in copia cartacea conforme si allega al presente atto, sub doc. 1).

### **2) - DESTINAZIONE DELLE COSE LOCATE**

I locali di cui al presente contratto di locazione saranno destinati dal Conduttore ad uso di ristorante e attività connesse, senza possibilità di modifica della destinazione d'uso, in mancanza di previa autorizzazione del Locatore.

Ferma restando l'esclusione di qualsiasi tipo di cessione e sublocazione, è concessa al Conduttore la facoltà di dare in uso il complesso immobiliare in oggetto, o quote del medesimo, a società, enti, persone, fisiche e/o giuridiche, direttamente o indirettamente a lui collegate, anche mediante forme di collaborazione funzionali alle esigenze della propria attività commerciale.

### **3) - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata del presente contratto viene convenuta ed accettata in anni sei più sei a decorrere dal 1 ottobre 2021.

Il Locatore rinuncia sin da ora al diniego di rinnovazione del contratto alla scadenza del sesto anno di locazione.

La locazione cesserà pertanto il 30 settembre 2033.

**Si dà atto che a seguito del provvedimento del G.E. del 27/11/2025 la locazione commerciale avrà durata sino al 30.09.2030.**

Il Conduttore si riserva la facoltà di chiedere, con raccomanda A.R. da inviare sei mesi prima della scadenza di cui sopra, il rinnovo per ulteriori sei anni. In tale ipotesi il canone dovrà essere convenuto *ex novo* tra le parti secondo buona fede e le condizioni di mercato.

Ai sensi dell'art. 27, comma 7, L. 392/78, le parti concordemente consentono che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al

Locatore mediante lettera raccomandata oppure mediante pec almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **4) - CANONE DI LOCAZIONE**

Le Parti si danno reciprocamente atto e confermano che la disponibilità dei locali decorre dal 1 ottobre 2021 NON per l'esercizio dell'attività commerciale di ristorazione ma unicamente per consentire l'esecuzione delle opere iniziali di ripristino e predisposizione dei locali, di impiantistica e di manutenzione generale.

Il canone locatizio viene pertanto convenuto ed accettato in euro 1.000,00 (mille) mensili per i mesi di ottobre - novembre - dicembre 2021 e di euro 3.000,00 (tremila) mensili con decorrenza dal 1° gennaio 2022, data alla quale si prevede sarà iniziata l'attività di ristorazione; i canoni saranno pagati in via anticipata entro il giorno 5 di ciascun mese mediante bonifico bancario, su c/c bancario indicato dal Locatore; il canone sarà rivalutato secondo indice ISTAT al 75% a partire dall'inizio del 7° anno con riferimento al biennio precedente.

#### **5) - INSEGNE, CARTELLI E MOSTRE**

Il Conduttore è sin da ora autorizzato ad esporre cartelli, insegne e mostre, anche luminose od illuminate, comprese quelle a bandiera, compatibilmente con i regolamenti urbanistici e nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia, che si impegna espressamente di osservare integralmente, purché ottenga il prescritto nullaosta dalle competenti autorità.

#### **6) - MODIFICHE AI LOCALI - MANUTENZIONI STRAORDINARIE - SERVITU'**

Il Conduttore è sin da ora autorizzato dal Locatore ad eseguire a proprie cure e spese, nei vani locati - esclusi gli interventi di manutenzione straordinaria da eventualmente effettuarsi sulle strutture portanti - tutte le migliorie ed i lavori, nessuno escluso, che si rendessero necessari, od anche solo opportuni, per una migliore utilizzazione e funzionalità degli immobili.

La parti dichiarano sin d'ora che, alla cessazione del rapporto locatizio, tutte le migliorie e le addizioni, compresi gli accessori e gli arredi mobili, realizzate a cura e spese del Conduttore nell'immobile locato, nessuna esclusa, rimarranno in via definitiva acquisite al Locatore, senza obbligo di corresponsione di alcuna indennità

in favore del Conduttore, essendosi tenuto conto del loro valore nella determinazione del canone.

In caso di interventi di manutenzione straordinaria di particolare urgenza che si rendessero necessari, anche nel corso di durata del contratto sulle parti strutturali dell'immobile, essi potranno essere effettuati - previa comunicazione al Locatore e previo consenso dello stesso - a cura del Conduttore, ed a spese del Locatore.

#### **7) - SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Ferme restando le disposizioni dell'art. 1609 Cod. Civ., tutte le spese di ordinaria manutenzione effettuate nel fabbricato locato, restano a carico del Conduttore, che si obbliga ad usare l'immobile con la massima diligenza, restituendolo in buone condizioni, salvo l'usura naturale e il normale deperimento riferibile al corrente e diligente uso, tenuto conto dell'attività che vi sarà ivi esercitata.

Il Locatore si sostituirà al Conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute.

Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative alla fornitura di acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento e comunque delle utenze in genere che verranno volturate al Conduttore, oltre alle spese di smaltimento dei rifiuti.

A carico del Conduttore restano inoltre tutti gli oneri accessori e quant'altro derivi dall'utilizzo dell'immobile.

#### **8) - RICONSEGNA**

Il Conduttore al termine della locazione ha l'obbligo di riconsegnare le unità immobiliari locate, libere da cose e da persone.

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa nelle mani del Locatore un deposito cauzionale di euro 6.000,00 (seimila); detto deposito dovrà essere restituito al termine della locazione previa verifica del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte in capo al Conduttore.

Il Conduttore è esonerato dalla rimessa in pristino dei locali al termine della locazione.

#### **9) - ESONERO DA RESPONSABILITA'**

Il Locatore è espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti posti in essere da fornitori di servizi pubblici, nonché da fatto o omissione di terzi; è esonerato pure dalla responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà. E' fatta carico al Conduttore ogni responsabilità che all'interno della cosa locata dovesse derivare per danni arrecati ai beni ed a terzi.

#### **10) - ASSICURAZIONE**

Il Locatore dichiara di aver in corso idonea copertura assicurativa contro i danni provocati al fabbricato e si impegna a mantenere in vita la polizza a suo carico per tutta la durata della locazione.

Per quanto attiene la copertura assicurativa contro i danni comunque e da qualsiasi causa provocati a tutti gli altri beni locati ed a terzi, per effetto ed in conseguenza dell'attività svolta del Conduttore, l'onere è a carico del Conduttore stesso che dovrà stipulare la relativa polizza, eventualmente in coordinamento ed integrazione con la polizza del fabbricato stipulata dal Locatore.

#### **11) - INADEMPIENZE**

L'inadempimento da parte del Conduttore di uno qualsiasi dei patti contenuti nel presente contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento di tre rate mensili, anche non consecutive, del canone, produrrà *ipso jure* la risoluzione del contratto.

#### **12) - ELEZIONE DI DOMICILIO**

Per tutti gli effetti anche esecutivi del contratto e per le successive comunicazioni:

- il Locatore elegge domicilio in [REDACTED]
- il Conduttore elegge domicilio in [REDACTED]

[REDACTED] eventuali comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica:

p.e.c.: [REDACTED]

#### **13) - RIFERIMENTO**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme di Legge.

#### **14) - SPESE E TASSE**



Le spese del presente contratto, nonché dei rinnovi annuali, ivi comprese l'imposta di registro in misura proporzionale del 2% sul canone annuo, e l'imposta di bollo, sono a carico del Locatore e del Conduttore, per metà ciascuno.

**Allegati:**

- 1) *attestazione di prestazione energetica.*

Letto, confermato e sottoscritto il contratto che precede che si compone di n. 5 pagine intere e sin qui della sesta.

Mantova, li 1° ottobre 2021

- Proprietà -

- Conduttore -

Le parti dichiarano di aver attentamente letto e considerato tutte le parti del Contratto, di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14.

- Proprietà -

- Conduttore -