

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

Il giorno 11 del mese di dicembre 2023 (duemilaventitrè), in Montecatini Terme (PT), con la presente scrittura privata da tenere a valere ad ogni effetto di legge tra le seguenti parti:

- il sig. _____ e residente in _____

), nato a _____

locatori

e

conduttore
rti" e,

singolarmente, la "Parte")

Tra le Parti sopra indicate si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

1.1 I sig.ri _____ i concedono in locazione a _____, che a tale titolo accetta, i locali posti al piano terreno ed al piano scantinato il cortile ed il garage (particella 64, foglio 18, catasto dei Fabbricati di Montecatini Terme), con esclusione dell'andito di accesso al piano superiore, dell'immobile sito in Montecatini Terme (PT), Corso Roma n. 112 - Angolo Viale Simoncini.

Articolo 2 - Durata, Rinnovo, Recesso e Preavviso

2.1 La locazione avrà durata di anni nove (9) a decorrere dal 01 gennaio 2024.

2.2 La locazione si intenderà successivamente rinnovata per un ulteriore periodo di anni nove (9), in caso di mancata disdetta, da trasmettersi almeno dodici (12) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata munita di avviso di ricevimento, per i motivi di cui all'art. 29, L. n. 392/78 e successive modificazioni. Il conduttore, tuttavia, ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso da inviarsi, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei (6) mesi prima della data nella quale il rilascio dovrà avere esecuzione.

Articolo 3 - Canone di locazione

3.1 Il canone di locazione viene stabilito nella misura di € 43.200 (quarantatremiladuecento/00) all'anno, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 3.600 ciascuna, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante bonifico bancario (Iban: _____)

3.2 Le parti convengono espressamente che, a decorrere dall'inizio del secondo anno di rapporto e sino al 2025 compreso, il canone nella misura pattuita verrà aggiornato annualmente con una maggiorazione pari al 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente e così, successivamente, di anno in anno, dovranno essere corrisposti analoghi aggiornamenti per tutta la durata residua del rapporto, in conformità a quanto previsto e consentito dall'art. 32, L. n. 392/78 e successive modificazioni. A partire dal 1° gennaio 2026 e per gli anni successivi, il detto aggiornamento ISTAT sarà pari al 100%. Detti aggiornamenti dovranno essere operanti e corrisposti, ogni anno, senza necessità di espressa richiesta da parte dei proprietari.

Articolo 4 - Destinazione dei locali

4.1 I locali dovranno essere destinati ad uso esclusivo di ristorante - bar - pizzeria - tavola calda, con esclusione di ogni altra diversa destinazione anche in caso di affitto e/o di cessione d'azienda. È vietata,

salvo diverso accordo tra le parti, la sublocazione, nonché la cessione anche parziale del contratto, salvo i diritti spettanti alla società conduttrice in virtù dell'art. 36, L. 392/78.

Articolo 5 - Stato dei luoghi

5.1 Il conduttore dà atto espressamente che i locali sono di proprio gradimento e perfettamente idonei all'attività che verrà svolta negli stessi, ben conoscendoli per esserne già nella detenzione in virtù del precedente contratto. Con la sottoscrizione del presente Contratto, il conduttore si impegna altresì a servirsi di detti locali con la diligenza del buon padre di famiglia, ed a restituirli alla scadenza del rapporto in perfetto stato di manutenzione, così come li ha ricevuti.

Articolo 6 - Manutenzioni straordinarie

6.1 Il conduttore non potrà eseguire nell'immobile opere e lavori di qualsiasi genere senza previa autorizzazione scritta dei proprietari. Ogni miglioria o addizione di qualsiasi genere e natura, nonché ogni intervento di manutenzione straordinaria, anche se autorizzato, rimarrà acquisito all'immobile senza che il conduttore possa vantare pretese economiche (rimborsi, indennità e quant'altro). Il conduttore, al termine del rapporto, avrà facoltà di ritirare i beni mobili, anche strumentali, i macchinari e le attrezzature di proprietà dello stesso. Anche l'applicazione di ulteriori, eventuali insegne sulle pareti esterne del fabbricato dovrà essere autorizzata dai proprietari.

Articolo 7 - Opere necessarie

7.1 I proprietari si impegnano a prestare tutti i consensi che verranno richiesti per l'esecuzione, da parte del conduttore, di quelle opere che si renderanno strettamente necessarie per poter proseguire nell'immobile le attività per le quali è stato locato, ivi comprese quelle di adeguamento alle normative vigenti e/o emanande, e per mantenerlo al passo con l'evoluzione dei tempi. Le opere da realizzare, comunque, dovranno essere preventivamente sottoposte all'esame dei proprietari ed approvate per iscritto. Anche per tali opere, il conduttore non potrà pretendere alla scadenza del rapporto compensi, indennità e quant'altro, e le stesse rimarranno acquisite all'immobile gratuitamente.

Articolo 8 - Spese Accessorie

8.1 Le spese per i lavori di piccola manutenzione, come imbiancatura dei locali, sostituzione dei vetri rotti, intasatura delle tubazioni di scarico di lavandini e latrine, delle canne fumarie saranno a carico del conduttore, così come tutti gli altri interventi di piccola manutenzione. Rimangono, inoltre, a carico di quest'ultimo tutti gli oneri per l'utenza di energia elettrica per l'illuminazione, riscaldamento, forza motrice, nonché per l'utenza di acqua, gas e comunque di ogni utenza necessaria per l'esercizio dell'attività che verrà svolta nell'immobile. Rimane fermo quanto pattuito ai precedenti punti 6 e 7 del presente Contratto. Il conduttore si obbliga, altresì, a stipulare a proprie spese, per un importo congruo, un contratto di assicurazione contro i danni da incendio, scoppio o quant'altro di danno potesse eventualmente derivare ai beni locati od a terzi. Tale contratto dovrà essere senza diritto di rivalsa e con vincolo a favore della ditta proprietaria.

Articolo 9 - Orario di apertura

9.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, le Parti convengono che l'apertura dell'esercizio non dovrà protrarsi oltre le ore 3 (tre) della notte, onde consentire agli occupanti dell'appartamento sovrastante ed ai vicini di riposare indisturbati.

Articolo 10 - Esoneri da Responsabilità

10.1 Il conduttore solleva i proprietari da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che dovranno derivare a persone e/o cose dai locali dell'immobile locato, durante il periodo della locazione. I proprietari non dovranno rispondere delle conseguenze di perdita di acqua, gas, intasamento tubazioni, infiltrazioni e quant'altro.

Articolo 11 - Annullamento dei precedenti contratti

11.1 Il presente annulla ogni precedente contratto stipulato tra le Parti.

Articolo 12 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)

12.1 I proprietari comunicano al conduttore di essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo 2015_10_00-0135041072-001 che riporta l'immobile in classe energetica "D".

Articolo 13 - Spese di registrazione

13.1 Le spese di registrazione e di bollo del presente atto saranno suddivise tra le Parti nella misura del 50% a carico di ciascuna.

Articolo 14 - Norme applicabili

14.1 Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le Parti si riportano alle leggi e alle consuetudini vigenti in materia di locazione.

Montecatini Terme, lì 18 dicembre 2023

I Locatori

Il Conduttore

Si approvano, espressamente, gli articoli 4) destinazione dei locali ad uso esclusivo di ristorante – bar – pizzeria – tavola calda; 6) acquisizione all'immobile, senza diritto del conduttore a vantare pretese economiche (rimborsi, indennità e quant'altro) dei lavori straordinari, anche se autorizzati; 7) esecuzione di opere necessarie per la prosecuzione dell'attività al passo con i tempi, ivi compresi gli adeguamenti disposti da norme di legge, a carico del conduttore, senza diritto a vantare pretese economiche (rimborsi, indennità e quant'altro).

I Locatori

Il Conduttore