



CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA



Camera di Commercio  
Firenze

**CONTRATTO TIPO**  
**di**  
**LOCAZIONE**  
**AD USO COMMERCIALE**

# CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno \_\_\_\_\_ a questo giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_,  
in \_\_\_\_\_

il Sig./la Sig.ra<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_,  
il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, di seguito  
indicato come **locatore**, e

il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_,  
il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, Partita  
IVA \_\_\_\_\_,

quale legale rappresentante di \_\_\_\_\_, con sede in  
\_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_ concede in locazione al conduttore \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, che a tale titolo accetta l'immobile sito in \_\_\_\_\_,  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
piano \_\_\_\_\_ composto da \_\_\_\_\_ con servizi e accessori,  
identificato con i seguenti Dati catastali: foglio..... mappale..... subalterno.....  
cat.catastale..... classe..... vani..... rendita Euro.....

<sup>1</sup> Qualora una delle parti, o entrambe, siano società di persone o di capitale, la legge 88/2009, all'articolo 42, prevede che debbano essere indicate obbligatoriamente le seguenti informazioni:

- sede della società
- ufficio del Registro Imprese dove trovasi iscritta e relativo numero di iscrizione
- capitale effettivamente versato e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio (società di capitali)
- stato di liquidazione in seguito allo scioglimento
- stato di unipersonalità (società di capitali)

Tutte le società che omettano o ritardino gli adempimenti previsti, incorreranno nella sanzione stabilita da un minimo di 206 ad un massimo di 2065 euro - secondo la previsione dell'articolo 2630 del codice civile - da porsi a carico di ciascun componente l'organo amministrativo.

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 ACE rilasciata il \_\_\_\_\_

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

La locazione ha la durata di anni \_\_\_\_\_<sup>2</sup> con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e termine al \_\_\_\_\_. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_<sup>3</sup> qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno \_\_\_\_\_<sup>4</sup> 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<sup>5</sup>, comunicando

<sup>2</sup>La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate: 1) industriali, commerciali e artigianali; 2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326 (2/e). La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività ricettive. Legge n.392/78 (Art.27).

<sup>3</sup> Di nove anni in nove anni per gli immobili adibiti ad attività ricettive. Di sei anni in sei anni per le altre attività.

<sup>4</sup> 18 mesi per gli immobili adibiti ad attività ricettive. 12 mesi per le altre attività.

<sup>5</sup> Art.29. (Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza). Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27, o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c).

tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno \_\_\_\_\_<sup>6</sup> mesi prima della scadenza.<sup>7</sup>

### 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 \_\_\_\_\_ di ogni mese con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_ . Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura di \_\_\_\_\_<sup>8</sup>.

### 4) ONERI ACCESSORI

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191 ), modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'art. 5 della L. 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'art. 4-bis del D.L. 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella L. 28 luglio 1967, n. 628. Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.

Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata. Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

<sup>6</sup>

<sup>6</sup> 18 mesi per gli immobili adibiti ad attività ricettive. 12 mesi per le altre attività.

<sup>7</sup> E' in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. Legge n. 392/78 (Art.27)

<sup>8</sup> Attualmente l'art. 32 della Legge 392/78 prevede che le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati

Salvo patto contrario, sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art.9 Legge 392/78<sup>9</sup> che egli si impegna a corrispondere (*con rate mensili anticipate al locatore*) (*direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite*)<sup>10</sup>, salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'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.

## **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<sup>11</sup>:

---

<sup>9</sup> Art.9. (Oneri accessori) Legge 392/78. Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (1/b). La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi.

<sup>10</sup> Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.

<sup>11</sup> Art. 34 Legge n. 392/78 (Indennità per la perdita dell'avviamento). In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità. Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella

- 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 (locatore) (conduttore)<sup>12</sup>

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di \_\_\_\_\_ sono a carico del (locatore) (conduttore)<sup>12</sup>

In ipotesi di vendita o nuova locazione, 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 (*se i locali facessero parte di un fabbricato in condominio: "dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e di accettare le relative tabelle millesimali."*).

## **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

---

già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio. Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entità della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

<sup>12</sup> Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.

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 <sup>13</sup>.

## **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 altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

## **10) DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI**

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.

## **11) RESPONSABILITÀ 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*

---

<sup>13</sup> Art. 36 Legge 392/78 (Sublocazione e cessione del contratto di locazione). Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

*confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.)<sup>14</sup>.*

## **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 \_\_\_\_\_ 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 lettere \_\_\_\_\_). 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 quello che prevede l'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.

---

<sup>14</sup> La parte in corsivo tra parentesi si intende facoltativa.

## 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 \_\_\_\_\_, iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia<sup>15</sup>.

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

\_\_\_\_\_

<sup>15</sup> L'art. 5 del D. Lgs n. 28/2010, prevede il tentativo obbligatorio di mediazione quale condizione di procedibilità per l'azione giudiziaria in materia di locazioni.