

**Legenda:** *le frasi riportate tra parentesi quadre costituiscono possibili contenuti o alternative, a scelta delle Parti, in conformità con la legge e con gli usi locali. I punti di sospensione consentono alle Parti il completamento delle informazioni, obbligazioni e garanzie reciproche. Nel caso sia necessario discostarsi significativamente dal presente modello, si consiglia di interpellare gli organi competenti della Camera di Commercio di Brescia.*

**Si precisa che la scelta del regime fiscale della cedolare secca è possibile solo per i contratti stipulati a partire dal 01.01.2019. Tale regime non è comunque applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale**

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia per ogni effetto di legge, tra:

Il Sig./la Sig.ra ....., nato/a ....., il ....., residente in ....., alla via ....., n. .... CF: ....., [oppure: La Società ....., con sede legale in ....., alla via ....., n. .... CF/P.IVA: ....., iscritta al registro delle imprese di ....., al n. ...., ed al R.E.A. presso la C.C.I.A. di ....., n. ...., nella persona rappresentante pro tempore Sig./Sig.ra, nato/a a ....., il ....., domiciliato/a presso la sede della Società .....,], qui di seguito indicato/a come 'LOCATRICE':

e

Il Sig./la Sig.ra, nato/a ....., il ....., residente in ....., alla via ....., n. ...., CF: ....., [oppure: la Società ....., con sede legale in ....., alla via ....., n. .... CF/P.IVA: ....., iscritta al registro delle imprese di ....., al n. ...., ed al R.E.A. presso la C.C.I.A. di ....., n. ...., nella persona rappresentante pro tempore Sig./Sig.ra, nato/a a ....., il ....., domiciliato/a presso la sede della Società] qui di seguito indicata come 'CONDUTTRICE', ed entrambe indicate come le 'PARTI'.

PREMESSO CHE

- La LOCATRICE è proprietaria dell'immobile sito in ....., alla via ....., n. ...., composto da n. ... vani così distribuiti ....., censito nel catasto fabbricati del comune di ..... come segue: Foglio ....., mappale....., subalterno ....., particella ....., piano ....., categoria...., classe ..., mq ..... (v. piantina all'Allegato n. ....), Classe energetica .....
- La CONDUTTRICE intende prendere in locazione il sopramenzionato immobile per esercitarvi la propria attività di .....
- All'atto della consegna la LOCATRICE attesta che l'immobile è esente da vizi, a norma dell'art. 1578 del codice civile;
- [La LOCATRICE consegna l'immobile corredato degli arredi descritti all'Allegato n. ....];
- [La legge di bilancio 30.12.2018, n. 145 al comma 59 ha introdotto la possibilità per la LOCATRICE - proprietaria di unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati (escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente) - di applicare il regime fiscale della cedolare secca per i redditi da locazione commerciale con l'aliquota del 21 per cento, sia in fase di stipula del contratto di locazione, sia nelle eventuali fasi successive di rinnovo dello stesso];

tutto ciò premesso, le PARTI convengono e stipulano quanto segue:

### **Art. 1 – Contenuto del contratto**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto, ad ogni effetto di legge.

### **Art. 2 - Oggetto**

La LOCATRICE concede in locazione alla CONDUTTRICE l'immobile di sua proprietà, come descritto nelle premesse, per finalità di utilizzo commerciale. La CONDUTTRICE accetta di utilizzare a tale titolo l'immobile come descritto nelle premesse per l'esercizio della sua attività di seguito descritta: .....

[La LOCATRICE prende atto e riconosce che l'attività che si svolgerà nei locali dell'immobile locato può comportare, per sua natura, il contatto con un pubblico indistinto di consumatori, utenti e imprenditori.]

### **Art. 3 – Destinazione**

La CONDUTTRICE si impegna a non destinare l'immobile oggetto del presente contratto ad usi diversi da quelli stabiliti all'art. 2 del presente contratto, se non dietro consenso esplicito della LOCATRICE. La richiesta della CONDUTTRICE di cambio di destinazione ed il relativo consenso della LOCATRICE dovranno essere espressi in forma scritta.

### **Art. 4 - Obblighi delle PARTI**

La LOCATRICE si impegna a consegnare l'immobile oggetto del presente contratto di locazione commerciale in data ....., in stato da servire all'uso convenuto, e s'impegna altresì a garantirne il pacifico godimento durante tutta la durata della locazione.

Ai sensi della normativa nazionale e regionale, la CONDUTTRICE dà atto di avere ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica degli edifici; la LOCATRICE consegna l'attestato/certificato di prestazione energetica redatto dal certificatore in data ...., "vigente" alla data di stipulazione del presente contratto, non avendo fatto modifiche successive alla porzione in oggetto incidenti sulla prestazione energetica o modifiche d'uso.

La CONDUTTRICE si impegna a prendere in consegna l'immobile commerciale oggetto della locazione, a servirsene con diligenza e per l'uso che può presumersi dalle circostanze [e a rispettarne gli arredi come elencati all'Allegato n. ...].

### **Art. 5 – Riparazioni e miglioramenti**

E' onere della CONDUTTRICE provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La CONDUTTRICE si impegna ad assumersi i relativi oneri economici.

La CONDUTTRICE si impegna a non apportare miglioramenti né intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppure in parte, le condizioni originarie dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o convenienza devono essere comunicati alla LOCATRICE con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata/PEC. Detti interventi potranno essere effettuati soltanto previo espresso consenso della LOCATRICE, la quale dovrà a sua volta inviare, a mezzo lettera raccomandata/PEC, il suo consenso o diniego entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

### **[Art. 6 – Assicurazione**

La CONDUTTRICE si impegna a stipulare un contratto di assicurazione contro i danni sull'immobile locato, per tutto il periodo della sua detenzione.]

### **Art. 7 – Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro ..... (€ ...../00), oltre ad I.V.A. se dovuta, da corrispondersi in rate [trimestrali] anticipate di Euro ..... (€ ...../00), a partire dal mese di .....

Per la ripartizione degli oneri accessori le PARTI fanno riferimento all'Allegato D del DM 16 gennaio 2017 emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98.

[Entro primi tre anni, le PARTI possono stabilire una riduzione del canone ad € ..... per ... (*indicare il motivo della riduzione*), salvo rivalutazione ISTAT, come precisato all'art. 15 del presente contratto].

La CONDUTTRICE si impegna a versare detto canone presso la LOCATRICE mediante [bonifico bancario - *seguono dati bancari*; assegno circolare, ....], entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni mese [trimestre].

#### **Art. 8 – Durata del contratto e rinnovo**

Il presente contratto avrà la durata di [6, 9] anni, a partire dalla data di consegna stabilita all'art. 4 del presente contratto. Ai sensi dell'art. 28 della L. 27.07.1978, n. 392, alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori [6, 9] anni, salvo disdetta espressa da parte della CONDUTTRICE comunicata alla LOCATRICE con 12 [18] mesi di preavviso, a mezzo lettera raccomandata/PEC.

#### **Art. 9 – Sublocazione**

Ai sensi dell'art. 36 della L. 27.07.1978, n. 392 è consentita [la cessione del contratto di locazione nonché] la sublocazione di uno i più vani dell'immobile facenti parte dell'immobile locato, purché la CONDUTTRICE ne dia notizia al LOCATRICE a mezzo lettera raccomandata/PEC con congruo anticipo.

#### **Art. 10 – Recesso**

[Ai sensi dell'art. 27, c. 7, della L. 27.07.1978, n. 392 la CONDUTTRICE ha facoltà di recesso anticipato, purché ne dia avviso mediante lettera raccomandata/PEC inviata con un preavviso di almeno sei mesi.] *oppure:*

[Ai sensi dell'art. 27, c. 8, della L. 27.07.1978, n. 392 la CONDUTTRICE ha facoltà di recesso anticipato per gravi motivi, quali: la cessazione dell'attività commerciale, ....., purché ne dia avviso mediante lettera raccomandata/PEC inviata con un preavviso di almeno sei mesi.]

#### **Art. 11 – Clausola risolutiva espressa**

Le PARTI convengono che il mancato pagamento di [2] rate mensili [1 rata trimestrale], ovvero il ritardo consecutivo nel pagamento di [2] rate mensili [1 rata trimestrale], da parte della CONDUTTRICE, determinerà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 codice civile. In tal caso, non sarà dovuta alla CONDUTTRICE alcuna indennità di avviamento.

Le PARTI convengono altresì che la mancata consegna, da parte della LOCATRICE, dell'immobile locato alla data prevista all'art. 4, determinerà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 codice civile.

#### **Art. 12 – Deposito cauzionale**

All'atto della stipula del presente contratto, la CONDUTTRICE si impegna a versare la somma di Euro ..... (€ ...../00), pari all'ammontare del canone dovuto [per un trimestre], a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla CONDUTTRICE all'avvenuta riconsegna dei locali, oltre interesse come per legge, e non potrà essere imputata in conto canone.

#### **Art. 13 – Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**

[La CONDUTTRICE dichiara di aver preso visione dei locali, e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Pertanto, la CONDUTTRICE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per qualsiasi danno cagionato dall'immobile a se stessa e a terzi.]

La CONDUTTRICE si impegna a consentire alla LOCATRICE, o suoi incaricati, dietro preventiva richiesta, l'accesso ai locali dell'immobile locato, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti, e non deve comunque intralciare la regolare attività della CONDUTTRICE. Quest'ultima si impegna, altresì, a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali futuri conduttori.

#### **Art. 14 – Tassazione mediante cedolare secca**

La LOCATRICE dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dall'art. 3 del D.Lgs. 14.03.2011, n. 23, denominata "cedolare secca". Pertanto, la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà, inoltre, applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi.

#### **Art. 15 – Imposta di registro e aggiornamento periodico del canone di locazione**

Qualora la LOCATRICE, al momento del rinnovo del presente contratto, decidesse di rinunciare al regime di tassazione di cui all'art. 14 del presente contratto, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura di legge, suddivisa tra le PARTI nella misura del 50%. Inoltre, ai sensi dell'art. 32, c. 2, L. 27.07.1978, n. 392, il canone di locazione dovuto dalla CONDUTTRICE sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà effettuata dalla LOCATRICE a mezzo lettera raccomandata/PEC.

#### **Art. 16 - Modifica delle clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà essere redatta in forma scritta. Comportamenti contrari al presente contratto non contestati dalla controparte saranno considerati meri atti di tolleranza, come tali non idonei a modificare le clausole redatte per iscritto.

#### **Art. 17 – Controversie e foro competente**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le PARTI fanno rinvio alle disposizioni del codice civile, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Tutte le controversie derivanti dall'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto saranno devolute al Servizio di Conciliazione della Camera di Commercio di Brescia.

Qualora l'esito del tentativo di mediazione sia infruttuoso, le PARTI potranno ricorrere all'autorità giurisdizionale ordinaria, fermo restando che il Foro competente sarà esclusivamente quello del luogo di residenza della LOCATRICE.

#### **Art. 18 - Trattamento dei dati personali**

Ciascuna parte è titolare dei dati personali raccolti per le attività di cui al presente contratto.

Le PARTI si impegnano reciprocamente a trattare e conservare i dati personali raccolti in occasione dello svolgimento delle attività riconducibili alla formazione ed esecuzione del presente contratto, in conformità alle misure e agli obblighi imposti dal d.lgs. 30 giugno 2006, n. 196 e ss.mm.ii.

#### **Art. 19 - Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di comunicazione e per qualsiasi incombenza di legge le PARTI eleggono il domicilio rispettivamente:

- La LOCATRICE: in ....., alla via ....., n. ...., tel. ...., e-mail .....
- La CONDUTTRICE: in ....., alla via ....., n. ...., tel. ...., e-mail .....

Letto, approvato e sottoscritto.

[Luogo e data]

Firma per la LOCATRICE

---

Firma per la CONDUTTRICE

---

Ai sensi dell'art. 1341, c. 2, codice civile, le PARTI approvano specificatamente per iscritto le clausole contenute agli articoli: **5** (Riparazioni e miglioramenti); **6** (Assicurazione); **8** (Durata del contratto e rinnovo); **10** (Recesso); **11** (Clausola risolutiva espressa); **12** (Deposito cauzionale); **13** (Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali); **15** (Imposta di registro e aggiornamento periodico del canone di locazione); **17** (Controversie e foro competente)

Letto, approvato e sottoscritto:

Firma per la LOCATRICE

---

Firma per la CONDUTTRICE

---

IL SEGRETARIO GENERALE  
(dr Massimo Ziletti)