

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO.**

Con la presente scrittura privata, a valere tra :

- Il Sig. _____, che
interviene ed agisce nel presente atto in qualità di Socio Amministratore e Legale Rappresentante pro-
tempore della Società denominata _____;

di seguito denominata parte locatrice o locatore

e

- La Ditta _____,
e di seguito denominata parte conduttrice o conduttore,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile urbano a destinazione d'uso commerciale di sua proprietà e sito in _____, piano T, composto di n. 01 vano commerciale utile ad uso bar e caffè' con annessi vani ad uso servizi/magazzino, così come meglio identificato al NCEU di _____, Comune di _____, in Zona Censuari U, al foglio __, particella _____, subalterno _____, categoria catastale _____ e classe _____, di consistenza pari a mq. _____ e avente rendita catastale di euro _____, comprensivo di tutte le servitù attive e passive e aree urbane annesse, connesse e/o poste al servizio del vano principale, il tutto meglio evidenziato nella planimetria e visura catastale che vengono separatamente sottoscritte dalle parti;

Precisa la parte locatrice che l'immobile in oggetto, è dotato di Attestato di certificazione energetica redatta da professionista qualificato, come richiesto dalle vigenti disposizioni di Legge (allegato b), e viene locato nello stato in cui si trova, visto e piaciuto, ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione, stipulata a norma della Legge 392 del 27/07/1978 e successive modifiche, avrà la durata di anni 6 con decorrenza dal _____ e termine il _____ e sarà rinnovata per eguale periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra parte regolare disdetta, con lettera raccomandata A. R. da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Viene esplicitamente convenuto che, al termine dei primi sei anni di locazione, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78, e che ai sensi del disposto dell'art. 27 della stessa norma, è concessa alla parte conduttrice la facoltà, nei casi in cui ricorrano gravi motivi, di recedere anticipatamente dal presente

contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi con lettera raccomandata a.r. al domicilio della parte locatrice. Per la successione nel contratto le parti fanno invece riferimento, a quanto previsto dall'art. 37 della stessa L. 392/78.

- 2) Il prezzo della locazione è stabilito in euro _____ (euro _____/00) annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro _____ (euro _____/00), con opzione per l'imponibilità Iva da esercitarsi ad insindacabile giudizio della parte locatrice nei termini di registrazione, e da corrispondersi entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese a mezzo bonifico bancario, con accredito su c/c aperto presso l'Istituto bancario _____ - Agenzia _____, intestato a _____, e avente coordinate IBAN n. _____.
- 3) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro 20 (venti) giorni dalla scadenza, produrrà ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi dell'Art. 1453 c.c., senza bisogno di diffida o di costituzione in mora, fatti salvi i diritti spettanti al locatore di risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto dal conduttore a titolo di fitti scaduti. Le Parti convengono che, qualora il mancato pagamento anche solo parziale del canone, fosse stato motivato dalla necessità per il conduttore di recuperare somme anticipate ai sensi dell'art. 2560, Co. 2 c.c., in relazione all'estinzione di poste debitorie riconducibili alla azienda ceduta dalla gestione uscente, debitamente documentate, in via anticipata, da fatture/bollette e relative attestazioni/quietanze di pagamento effettuato, la presente clausola non produrrà gli effetti della risoluzione espressa ora convenuta.
- 4) Ai sensi dell'Art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno locativo, anche senza richiesta espressa del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- 5) Il locale si concede, nello stato di usura in cui verte, per il solo uso di bar e caffè, con divieto di mutamento della destinazione d'uso e di sublocazione e/o cessione anche parziale. Ogni diversa destinazione produrrà, ai sensi del disposto dell'art. 1456 c.c. la risoluzione espressa del contratto. Ai fini dell'indennità prevista dall'Art. 34 della L. 392/1978, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile comporta il contatto diretto con il pubblico e i consumatori finali.
- 6) In deroga a quanto previsto dall'Art. 27, ultimo comma, della L. 392/1978, si conviene che la parte conduttrice possa recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, qualora riceva un diniego alla voltura o la revoca delle autorizzazioni necessarie ai fini dello svolgimento dell'attività esercitata dal Conduttore presso il locale, con preavviso di mesi 3 (tre) da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. al domicilio del Locatore.
- 7) Il Locatore dichiara che l'immobile è in condizioni perfette e pienamente in regola con le norme edilizie e urbanistiche, come riscontrabile dalla documentazione fotografica che verrà approntata alla consegna del locale. Tuttavia, si conviene che saranno a carico della parte Conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o

innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

- 8) Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla attività cui sarà destinato, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento e la normale vetustà. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Ogni miglioramento o addizione apportati dal Conduttore, anche se autorizzati, allo scadere della locazione o al cessare di essa per qualsiasi motivo, rimarranno di pertinenza del Locatore senza che questi sia tenuto a pagare al Conduttore alcuna indennità.

Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi all'impianto elettrico, alle serrature e chiavi, ai cardini e agli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore a spese del Conduttore, il quale sarà tenuto all'immediato rimborso delle stesse.

- 9) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga inoltre ad osservare e far osservare le regole del buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto, libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
- 10) Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi famigliari e/o dipendenti, e/o collaboratori, il regolamento condominiale cui lo stabile appartiene, che dichiara di conoscere, e di accettare.
- 11) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi energetici per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 12) Per l'addebito delle spese condominiali si terrà conto dei conteggi redatti dall'Amministratore incaricato della gestione condominiale e dovranno essere pagate direttamente allo stesso.
- 13) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, purché la visita ispettiva venga preventivamente programmata alla presenza del Conduttore e durante l'ordinario orario di apertura al pubblico.
- 14) Il Conduttore è tenuto ad espletare, a sua cura e spese, tutte le pratiche atte alla voltura dei contatori esistenti ed inerenti i servizi energetici, di erogazione energia elettrica, acqua, gas e telefono entro il termine massimo di 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, nonché ad espletare tutte le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni utili all'esercizio della propria attività d'impresa, ivi comprese in via esemplificativa e non limitativa il sub entro nelle autorizzazioni A.S.L., comunali, permessi dei vigili del fuoco (se previsto), autorizzazioni del lavoro, ecc..

Per quanto si riferisce all'impianto elettrico, il Conduttore prende atto che questo si trova a norma di Legge e si obbliga, qualora dovesse apportare modifiche distributive per la propria attività, ad apportarle a sua cura e spese, a norma del DM. 37 ex. L. 46/90, facendo pervenire copia dell'apposita certificazione al Locatore.

- 15) Il Conduttore si impegna ad assicurare l'immobile con polizza emessa da primaria compagnia assicurativa a favore del Locatore, con decorrenza dalla consegna dell'immobile, e a termine degli artt. 1588 e 1589 c.c., relativamente ai danni diretti e materiali cagionati da incendio, scoppio e fulmine, nonché per responsabilità civile verso terzi con massimali congrui per i danni anche a vicini, e con premio assicurativo posto a carico del Conduttore.
- 16) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 17) Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. L'imposta di registro in misura proporzionale è a carico delle parti nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della Locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti.
- 18) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e delle Leggi in materia, nonché gli usi locali. Qualsiasi modifica del presente contratto avrà valore solo se stipulata per iscritto.
- 19) Il Conduttore, a garanzia degli obblighi assunti contrattualmente e più precisamente del pagamento del canone di locazione, delle spese di gestione condominiale e del risarcimento per gli eventuali danni procurati dal medesimo all'immobile, costituisce all'atto della stipula del presente contratto un deposito cauzionale di euro _____ (euro _____/00), pari a _____ (_____) mensilità, mediante consegna di assegno bancario e/o circolare, emesso all'ordine del Locatore. Tale deposito cauzionale sarà valevole per tutta la durata della locazione, non imputabile in conto pigioni e in deroga all'art. 11 della L. 392/72, le parti concordano che non siano produttive di interessi. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- 20) Resteranno a carico della parte Locatrice le spese, anche derivanti da contabilizzazioni condominiali, relative a lavori di straordinaria manutenzione.
- 21) La parte conduttrice avrà diritto di prelazione in caso di vendita e/o di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della Legge 392/78.
- 22) Ai sensi e per gli effetti del disposto dal D.Lgs 196/2003 (Codice della Privacy), le parti si autorizzano vicendevolmente al trattamento dei dati personali e comuni in relazione agli adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione.
- 23) Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente contratto, connessa e dipendente, è competente il foro previsto per Legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

_____, li _____.

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1341 c.c., le parti dichiarano che le disposizioni del presente accordo sono state il frutto di continue negoziazioni e non sono state pertanto predisposte unilateralmente; tuttavia con l'intento di rinunciare fin da ora alla possibilità di far valere in via di azione o di eccezione la vessatorietà di tutte od alcune delle clausole di cui alla presente scrittura privata, le parti dichiarano espressamente di voler sottoscrivere ed approvare gli artt. 1), 2), 3), 5), 7), 8) 9), 14), 15), 17), 19), 21) e 23).

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice

SEGUE TRADUZIONE IN LINGUA CINESE

非居住类房屋租赁合同

本合同的内容和有效性涉及到下述自然人:

- _____;

上述自然人在下文中简称为“出租人”

- _____;

上述自然人在下文中简称“承租人”,

承租人对以下协议的达成表示同意:

出租人同意将一处位于城区内部, 隶属于自己的商业用房屋租赁给承租人。该商业用房屋位于意大利共和国费拉拉省 号 T 层, 由 1 间用于酒吧和咖啡贸易的房间和用于服务/仓储的数个隔间组成。商业用房所在土地隶属费拉拉省费拉拉市 NCEU (新城市建设用地), 位于 政府管辖区内的 Censuari 区域, 地籍图第 页第 片区 类第 级, 总面积为 平方米, 地租为 欧元, 包括所有主动和被动的地役权及毗邻市区, 主房间的连接和/或放置服务, 有关地籍规划已经详细列明, 需要租赁合同双方分别进行签署;

需要在此明确的是, 按照现行法律 (附件 b) 的规定, 专业人士已经为出租人提供的合同标的房产颁发了能源等级认证书, 而且还根据下述条款和条件, 对其所在地点、外观和符合性进行了评估:

1. 根据 1978 年 7 月 27 日颁布的第 392 号法律文本及后续修订案，租赁合同订立后的约束期限为 年，即从 2 年月日生效起至年月日结束。若缔约方的任意一方未在约束期限结束前至少 个月内向对方以挂号信的方式告知合同解除事项，则本合同将自动延续，延续合同的约束期限仍与先前到期的合同期限相同，为 6（六）年。承租人明确同意，在六年的租赁合同约束期限到期之时，出租人可以根据 392/78 号法律条文第 29 条中规定的理由，形式拒绝延续合同的权利。而相同法律条文第 27 条规定了承租人在拥有合理理由的前提下，可在合同约定前线到期前至少 6（六）个月，通过向出租人住址寄送挂号信的方式提前取消合同的延续。有关合同的延续，缔约双方则可以参考 392/78 号法律条文第 37 条的规定。
2. 商业房产的租金固定为_____（）欧元/年，租金将按月提前支付，支付金额为_____ 欧元/月，出租人在注册期限内可行使增值税的征税选项。承租人需要在每月的 前 10 日通过银行转账向出租人在银行设立的现金账户_____ - 银行分行名称_____ 转账，收款方为 IBAN 代码为_____
3. 如果承租人未在当月的 20（二十）日之前转账，视为承租人在事实基础上的法律违约，将解除与承租人的合同并由承租人承担不良后果，且根据意大利共和国《民法典》第 1453 条的规定，无需通知或催告承租人，保留出租人的损失赔偿权利，且承租人必须向出租人支付尚未给付的租金。缔约双方同意，任何未能完成支付，甚至是未能完成全部金额支付的行为，承租人必须根据《民法典》第 2560 条第 2 款 规定的提前通过发票/账单和付款声明/收据，消除当下运营中形成的公司债务并进行详细记录。当前条款不会对合同快速解除的同意时间造成影响，承租人还需偿付所有欠款。
4. 根据 392/1978 号法律条文第 32 条的规定，缔约双方同意从合同约束期限的第二年开始，即便出租人未明确提出，也将根据意大利国家统计局（ISTAT）确定的工人和雇员消费指数，对合同标的房屋的租金进行调整，调整范围限定于 75%。
5. 根据房屋的损耗状态，合同标的房屋将仅作为咖啡和酒吧营业场地使用，严禁承租人对标的房屋进行全部或局部用途变更、转租或出让。根据意大利共和国《民法典》第 1456 条的规定，违反上述使用条款将自动造成合同解除。根据 392/1978 号法律条文第 34 条对赔偿的规定，缔约双方声明合同标的房屋必须用于与公众和终端消费者直接建立合同关系。
6. 除 392/1978 号法律条文第 27 条最后一款的规定，承租人在收到拒绝移交登记或撤销合同标的房屋内的业务运营的许可并提前三个月以挂号信的方式向出租人告知之后，同意出租人在任何时刻解除合同。
7. 出租人在此声明，合同标的房屋的内部条件完善，完全符合现行的建筑和城市规划法律，以即将交付的合同标的房屋的照片为证。此外，同意承租人承担所有在合同标的房屋内进行业务运营的符合性、添加性和/或革新责任。

8. 承租人在此声明，已完成对合同标的房屋的检查，已确定房屋的适用性和良好的结构状态，未找到对其业务运营造成影响的缺陷项目，已确认自己有义务在合同约束期限结束时，除正常的结构损耗和折旧之外，将合同标的房屋以相同的状态归还给出租人。承租人不得在任何时候拆除合同标的房屋内的额外物品，不得在未获得出租人书面授权的前提下进行其他革新。承租人在合同标的房屋内进行的任意优化或增强，即便已经获得授权，在合同标的房屋到期或以任何理由中止使用之后，将属于出租人所有且无需向承租人支付任何补偿。此外，承租人还需承担例合同标的房屋的小范围维修和维护，尤其包括电力设施、门锁和钥匙、铰链和窗户、墙面以及天花板。如果承租人未进行相关维护，则出租人在进行此类维护后，费用由承租人所承担，并在同时进行直接偿还。
9. 承租人必须对合同标的房屋内的财产进行合理保护，且因其恶意、疏忽或滥用导致损失时必须赔偿。此外，因其他共同业主、承租人或第三方的疏忽对频繁进入合同标的房屋的承租人和第三方人士造成的直接或间接损失，免除出租人的责任。承租人必须遵守并执行睦邻友好的准则，不得私藏危险物品，不得破坏房屋内的卫生、安全、隔音和装饰，不得悬挂违反法律的海报和/或标志，在合同到期时，还需为房屋内全部财产的归还提供担保，搬离所有人员和个人物品，对房屋的每一个角落进行仔细的清扫。
10. 承租人必须遵守并确保其家庭成员、雇员和合作者同时遵守、申明且接受合同标的房屋所在建筑内的物业规定。
11. 免除出租人在其无法控制的情形下，因能源供应中断而对承租人业务造成的影响和损失。
12. 物业管理费用的扣除需要考虑到物业管理方经过计算得出的数值，物业管理费用需要支付给物业管理方。
13. 出租人可以随时检查或检验承租人所租用的房屋，也可以与承租人提前约定，在酒吧向公众开放的营业时间内进行上述检查。
14. 承租人需要在签署本合同之后的 10 日以内，对标的房屋内所有的计量表和包括电力、供水和天然气在内的能源服务以及固定电话进行过户登记，过户登记费用由承租人承担。此外，获得公司业务运营授权，包括但不限于 A.S.L.和政府授权、消防许可（若已提供）和作业许可等产生的费用亦由承租人承担。

承租人特此确认将遵守 46/90 号法律条文 DM.37 号的规定，获得出租人所拥有的相应证书副本，依照其自身业务进行电力设施的布局修改。
15. 承租人同意采用大型保险公司以出租人为受益方所出具的保险单来确保财产的安全，保险单从房屋交付开始生效，根据《民法典》第 1588 条和 1589 条的规定结束，保险单的理赔范围包括因火灾、爆炸、雷击以及第三方民事责任造成的直接损失和材料损坏，理赔将以最大额度偿付且还将涉及到邻居的损失，承租人将承担保险费用。
16. 若承租人不履行合同中的任一条款，将产生事实基础上的法律违约，造成合同解除。
17. 承租人负责承担合同以及收据上需要张贴的印花税票的费用。合同缔约双方各承担注册税的 50%。若承租人提前终止合同，则解除合同的注册税将由承租人所承担。合同的注册将由出租人负责。承租人将承担其在合同标的房屋中进行业务运营时产生的相关税收和包括垃圾分类收集在内的费用。

18. 若涉及租赁的专有法律未出现排除或修改的情形，则本合同中的各个条款对缔约双方均会产生效力。本租赁合同未进行规定的，则需要遵守意大利共和国《民法典》和其他相关法律的规定和民间习俗。对本合同文本的任意修改仅可依靠书面形式进行。
19. 承租人为了保障自己的合同义务以及更为准确地支付合同标的房产的租金、物业管理费用以及房屋内的任意损失的赔偿费用，本合同中约定的保证金总额相当于 _____ 个月的租金，_____ 欧元。保证金将根据出租人出具的单据，以银行支票或汇票的形式进行支付。根据 392/72 行政命令第 11 条的规定，这笔保证金在合同标的房屋的整个租赁期限内有效，不可充当租金且不可免除，缔约双方同意保证金不产生任何收益。上述要求的保证金将在房屋租赁到期时，对房屋结构状态进行事先检查以及确认合同义务的遵守状况之后退回至承租人处。
20. 出租人将承担包括特殊维护作业时产生的物业账目衍生费用。
21. 根据 392/78 号法律条文第 38 条、第 39 条和第 40 条的规定，承租人在购买或租赁处于出售或出租状态的合同标的房屋时拥有优先权。
22. 根据 196/2003 号行政法令（《隐私法案》）的规定，缔约双方需要采用互相授权的方式对涉及到租赁关系的个人和公共数据进行处置。
23. 与本合同文本相关联和具备隶属关系的任何争议将依照法律在法院进行调解。

缔约双方已仔细阅读本合同的所有文本，同意对本合同进行签字确认

意大利共和国费拉拉市，日期_____。

出租人

承租人

根据意大利共和国《民法典》的规定和法律效力，缔约双方特此声明，本合同的最终订立源自于双方持续的谈判，不存在单方面的事先安排；然而，从一开始的放弃意图到最后致力于排除不合规条款或本私人合同中的某些条款而达成最终价值，缔约双方在此明确申明，将根据合同文本中涉及到法律条文的第 1)、2)、3)、5)、7)、8)、9)、14)、15)、17)、19)、21) 和 23) 条，核准并签署本合同。

出租人

承租人