

CONTRATTO TIPO
di
LOCAZIONE
AD USO COMMERCIALE

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in _____

il Sig./la Sig.ra¹ _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____ via _____, C.F./ Partita IVA _____, quale legale rappresentante di _____, con sede in _____, C.F./ Partita IVA _____, 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 _____, C.F./ Partita IVA _____, 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 _____ (*segue descrizione dell'immobile locato*) _____ con servizi e accessori, di una superficie complessiva di circa _____ identificato con i seguenti **Dati catastali:** foglio..... mappale..... subalterno..... cat.catastale classe..... vani..... rendita Euro.....

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

–con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche

¹ 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 euro ad un massimo di 2.065 euro - secondo la previsione dell'art. 2630 del codice civile - da porsi a carico di ciascun componente l'organo amministrativo.

Il contratto dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante della società.

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 _____² con decorrenza dal _____ e
termine al _____. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata,
alle medesime condizioni, di _____ in _____³ qualora non
sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno _____⁴ 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, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione
del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno _____⁵ mesi prima della
scadenza.⁶

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è di € _____ (in lettere
_____), da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____

² Legge n. 392/78 (Art. 27): «1. 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: industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili. – 2. La disposizione di cui al precedente comma si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo. – 3. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali».

³ Di nove anni in nove anni per gli immobili adibiti ad attività ricettive. Di sei anni in sei anni per le altre attività (si veda nota precedente).

⁴ 18 mesi per gli immobili adibiti ad attività ricettive. 12 mesi per le altre attività.

⁵ 18 mesi per gli immobili adibiti ad attività ricettive. 12 mesi per le altre attività.

⁶ È 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)

_____ (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 secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura di _____⁷.

4. ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere (*con rate mensili anticipate al locatore*) (*direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite*)⁸, 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, il premio per l'assicurazione dello stabile, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Detti oneri accessori verranno corrisposti alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

5. INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di _____.

È 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:

- 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 _____

⁷ 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.

NON garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di _____; le spese per rendere il locale idoneo sono a carico del (locatore) (conduttore)⁹

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di _____ sono a carico del (locatore) / (conduttore)¹⁰.

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. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

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. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore¹¹.

⁸ Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.

⁹ Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.

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

¹¹ Le parti possono anche convenire diversamente.

Esempio di clausola alternativa: «Il conduttore è, sin dalla data di sottoscrizione del presente contratto, autorizzato a compiere, a propria cura e spese, ogni opera e impianto necessarie al fine di ottenere dalle competenti autorità le autorizzazioni e i permessi legittimanti l'esercizio e la continuazione dell'attività commerciale (oppure artigianale etc.). Tali lavori dovranno, in ogni caso, essere

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

È 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 392/78¹².

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

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, previo preavviso, 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

preventivamente vistati dal locatore ed essere conformi alla normativa edilizia, ai regolamenti comunali ed a ogni altra previsione vigente.

Al di fuori dei casi appena elencati, il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, non può compiere addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare. Il conduttore ha diritto di rimuovere gli impianti dallo stesso installati con il consenso del locatore, qualora gli stessi siano asportabili e/rimovibili senza provocare danno all'immobile. I miglioramenti e le addizioni non asportabili, eventualmente autorizzati, saranno gratuitamente acquisiti dal locatore, senza che il conduttore possa pretendere alcun corrispettivo e/o indennità.

Resta salvo il diritto del locatore di pretendere, a cura e spese del conduttore il ripristino dello stato originario dell'unità immobiliare».

¹² Resta nella disponibilità delle parti precisare che, «anche nel caso in cui la cessione del Contratto ovvero la sublocazione dell'Immobilabile sia stata autorizzata dal Locatore, come pure nell'ipotesi di cui all'art. 36 della L. 27 luglio 1978, n. 392, il Conduttore resterà obbligato in solido con il terzo subentrante per tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto».

stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile – *oppure contro i danni da incendio, furto, nonché per la responsabilità civile verso terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro, e contro gli altri gli altri rischi accessori relativi all'Immobilabile e agli arredi, impianti, attrezzature e archivi collocati nell'Immobilabile*-. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.)¹³.

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 _____ mensilità¹⁴, 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

¹³ La parte in corsivo tra parentesi si intende facoltativa.

¹⁴ Ai sensi dell'art. 11 della Legge 392/78, il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

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 ricevute di pagamento (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.

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 della Camera di Commercio di Bari, iscritta nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia¹⁵.

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 (manutenzione, 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 del locatore) la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa).

¹⁵ 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.

Il Locatore

Il Conduttore

Allegato A (facoltativo): planimetria dell'Immobile.

ALTRE CLAUSOLE UTILI:

Visite dell'Immobile

Le parti convengono che, nel caso in cui il Locatore intenda cedere l'immobile oppure nel caso in cui pervenga disdetta del contratto nelle forme convenzionalmente pattuite, il conduttore dovrà consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al Locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'Immobile di accedere all'unità immobiliare.

Condominio

Nel caso in cui l'Immobile sia posto in uno stabile nel quale sia costituito un condominio, il Conduttore è tenuto:

- a) ad osservare, e a far osservare ai propri dipendenti, collaboratori, fornitori, clienti, il regolamento del condominio;
- b) a pagare, secondo la ripartizione che ne farà il condominio, le spese condominiali relative all'Immobile e le spese per la manutenzione e le riparazioni ordinarie delle parti comuni. Tali spese condominiali verranno pagate unitamente agli Oneri Accessori. A tal proposito, il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare od omettere il pagamento delle spese condominiali (o degli Oneri Accessori) per inesattezze nella ripartizione delle stesse o per qualsiasi altra contestazione relativa al condominio, dovendo il Conduttore far valere ogni sua pretesa in un separato giudizio.

Modifiche e/o integrazioni del contratto

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, dovrà essere effettuata per iscritto e registrata.

Diritto applicabile

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Lingua

Il presente contratto è redatto in lingua italiana ed è corredato da una traduzione in lingua [.....]. In caso di discordanze tra il testo in lingua italiana e tale traduzione, prevarrà il testo in lingua italiana.

RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE NORME RICHIAMATE NEL CONTRATTO

Legge 27 luglio 1978, n. 392

Art. 9 (*Oneri accessori*)

«1. 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. – 2. 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. – 3. 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. – 4. 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'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. – 5. 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».

Art. 11 (*Deposito cauzionale*)

«Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno».

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).

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».

Art. 34 (**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 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».

Art. 36 (**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».