

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Il
nat... a - - il,
residente in - -, n.,
Cod. Fisc.,
in avanti dett... **LOCATORE**

CONCEDE IN LOCAZIONE

al
Identificat... a mezzo carta d'identità nr.
rilasciata dal Sindaco del Comune di - - il,
nat... a - - il,
residente in - -, n.,
Cod. Fisc.,
a nome e per conto della
.....
in qualità di
con sede in - -, n.,
Part. I.V.A., Cod. Fisc.
in avanti detta **CONDUTTORE**

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare sita in, posta in al
numero civico, piano (..... f.t.), composta di
.....
per uso esclusivo di,

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI E CLAUSOLE

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) **dal** **al** con rinnovo tacito per ugual periodo, alle condizioni tutte qui pattuite, e così di seguito qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento pervenuta almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione. Il Locatore rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza **del** **(dopo i primi sei anni)** a meno che debba adibire l'immobile agli usi e/o effettuare le opere di cui all'Art. 29 della Legge N. 392/78. La disdetta, nei casi in cui al comma precedente, dovrà essere comunicata al Conduttore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento pervenuta almeno dodici mesi prima della scadenza, specificandone motivazione.
2. Il Conduttore ha facoltà, in base al comma 7 dell'Art. 27 della Legge N. 392/78, di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dopo i primi (.....) anni dall'inizio della locazione, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento pervenuta almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, impegnandosi a corrispondere la relativa imposta di Registro per la risoluzione anticipata del contratto.
3. La locazione è ad uso esclusivo di **(considerare le nuove norme sulla liberalizzazione delle licenze che esclude le tabelle merceologiche)**; è vietato al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte l'unità locata senza permesso scritto del Locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso iure* del contratto.

4. Il canone di locazione viene convenuto in € (euro.....) annue da pagarsi in rate anticipate di € (euro.....) ciascuna con bonifico sul conto corrente N° c/o o con modalità diverse comunicate dallo stesso.
5. Le parti convengono che il canone di locazione venga aggiornato annualmente in base al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT relative all'anno precedente, esonerando il Locatore all'invio della prevista raccomandata di richiesta.
6. Il Conduttore si impegna a liquidare tutte le richieste di versamento per servizi comuni da parte dell'Amministratore dello stabile a far data dal
Sono escluse tutte le spese relative alla conduzione dell'unità immobiliare, le quali sono direttamente a carico del Conduttore.
7. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato non oltre i cinque giorni del in riferimento e non potrà far valere alcun'azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini, del canone e/o delle spese condominiali all'Amministratore, produrrà la risoluzione del contratto ex Art. 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre il pagamento di quanto dovuto.
Il Conduttore si obbliga a stipulare polizza fidejussoria bancaria o assicurativa relativa ai canoni di locazione per tutto il periodo contrattuale presentando al Locatore copia della polizza e le successive ricevute di pagamento del premio; la mancata osservanza della presente clausola produrrà la risoluzione immediata del contratto con il conseguente risarcimento dei danni subiti da Locatore.
8. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del contratto e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
9. Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi familiari, ospiti, dipendenti e clienti, il regolamento condominiale che dichiara di conoscere e di accettare e comunque di ottemperare alle regole del buon vicinato e del corretto vivere civile. Dichiara inoltre di accettare le tabelle millesimali di ripartizione delle spese condominiali.
10. Il Conduttore esonera il Locatore da qualsivoglia responsabilità o obbligo qualora l'Assemblea di Condominio deliberasse di sopprimere impianti o servizi comuni, di innovare quelli esistenti o comunque ne decida una diversa disciplina d'uso durante il corso della presente locazione. Qualora l'Assemblea di Condominio deliberasse di installare nuovi impianti o servizi durante il corso della presente locazione, il Conduttore si impegna a corrispondere all'Amministratore il relativo costo d'esercizio per la quota parte a carico dell'immobile locato.
11. Il Conduttore si obbliga a lasciar visitare ogni giorno, previo preavviso, dalle ore alle ore, i locali affittati a partire dal primo giorno dell'ultimo di locazione a chiunque fosse in trattativa per la nuova locazione, sotto pena del risarcimento dei danni e fatta salva la facoltà del Locatore o suo procuratore, di visitarli in ogni tempo, previo preavviso, dalle ore alle ore, allo scopo di verificarne lo stato d'uso.
12. A parziale deroga degli Artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, le migliorie e le addizioni che il Conduttore volesse apportare all'immobile dovranno sempre essere autorizzate per iscritto dal Locatore. Tali opere, al termine della locazione, rimarranno acquisite a titolo gratuito all'immobile locato, a beneficio del Locatore, senza alcun compenso per il Conduttore, oppure, a richiesta del Locatore, ripristinate come allo stato di inizio locazione senza danno alcuno.
13. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e terzi per i danni derivati da sua colpa per qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.
14. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di altri inquilini dell'edificio o di terzi, o per

l'interruzione dei servizi comuni condominiali per cause non dipendenti dalla sua volontà ed anche se dovuti a guasti o ritardi nella riparazione degli stessi.

15. Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità, civile e penale, derivante dall'utilizzo dei locali oggetto della presente locazione, per infortuni dello stesso, dei familiari, degli ospiti, dei dipendenti e dei clienti.
16. Il Locatore potrà eseguire riparazioni necessarie, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al Conduttore, anche se questi, per effetto di esse, subisca disagi e fastidi per oltre venti giorni, derogandosi così, espressamente, al disposto dell'Art. 1584 del Codice Civile.
17. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, il Conduttore si obbliga a stipulare polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per la somma di € (.....) a titolo di deposito cauzionale. Il Conduttore non potrà ottenere lo svincolo del suddetto deposito prima che sia stata consegnata l'unità immobiliare locata e comunque dall'autorizzazione scritta del Locatore. Copia della polizza e delle relative quietanze dovranno essere presentate al Locatore.
18. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza per territorio se ed in quanto derogabile, il Conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali affittati anche per il caso che, in seguito, si trasferisca altrove.
19. La registrazione del contratto e il versamento degli oneri annuali all'Ufficio del Registro saranno a cura del Locatore.
Le spese del presente contratto, compresi gli oneri fiscali inerenti, come pure le spese per le relative proroghe, sono sostenute in parti uguali fra il Locatore ed il Conduttore.
20. Per tutto quanto non previsto si fa riferimento alle norme del Codice Civile, alle Leggi in materia ed agli usi e consuetudini locali in tema di locazione.

Stipulato in il

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli Artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle: n. 2) (facoltà di recedere dal contratto), n. 3) (destinazione d'uso), n. 4) (determinazione del canone), n. 7) (mancato pagamento), n. 11) (visita locali), n. 13) (danni per colpa), n. 14) e 15) (responsabilità), n. 17) (deposito cauzionale) e n. 18) (elezione di domicilio), dichiarano di espressamente approvarle reietta ogni eccezione ed istanza.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
