

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Stipulato oggi <data>, in <luogo>

TRA:

il Sig. ----- nato a -----  
----- il ----- residente per la carica -----  
-----, in rappresentanza del  
Comune di Sinnai (CA), codice fiscale -----  
-----, di seguito denominato parte locatrice

E:

il Sig. -----, in  
rappresentanza -----  
-----, nato a -----  
il ----- residente a -----,  
codice fiscale -----, di seguito denominato  
parte conduttrice -----

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

**Art.1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Sinnai, Piazza Sant'Isidoro, con estremi catastali identificati da foglio ....., map-pale ....., consistenza mq. .... catastali, da adibirsi ad esclusivo uso artigianale, come di seguito individuato ed evidenziato in giallo nella planimetria, che, controfirmata dalle Parti viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e contestuale.

**Art. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

1. La locazione avrà durata di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data odierna e alla prima scadenza la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 27 luglio 1978 n.392.
2. E' consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
3. Ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è consentita la rinnovazione per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.
4. Alla scadenza del contratto di locazione, in caso di rinnovo, il canone verrà rideterminato secondo il valore di mercato.
5. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

### **Art. 3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE:**

1. La immissione nel possesso del citato locale è fatta in data odierna con la consegna di n.<numero> chiavi.

### **Art. 4 - CANONE**

1. Il canone di locazione è convenuto in € ..... (euro ...../00) mensili, oltre IVA di legge, per un importo complessivo annuo di € ..... (euro ...../00) da corrispondere in rate trimestrali anticipate di € ..... (euro ...../00), da pagarsi entro la prima decade del primo mese del trimestre di riferimento (gennaio - aprile - luglio - ottobre) mediante accreditamento in c/c bancario presso UniCredit Banca di Roma - Filiale di Sinnai, codice IBAN: IT 41 N 03002 44030 000011055820 o c/c postale n. 16416091 intestato a "Servizio Tesoreria del Comune di Sinnai" specificando la causale.
2. Per le società che dovranno adeguare i locali all'uso contrattualmente stabilito, il pagamento del canone sarà calcolato dall'effettivo avvio dell'attività e in ogni caso a decorrere dal primo giorno del sesto mese dalla stipula del presente contratto.
3. Trascorso un anno da oggi, il locatore potrà richiedere - ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 - l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75 % (settantacinque per cento) di quella, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato.
4. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.
5. In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai trenta giorni dalla scadenza del pagamento, la parte Locatrice avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.
6. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze trimestrali pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

### **Art. 5 - USO**

1. L'immobile si concede in uso esclusivamente artigianale e precisamente per: <descrizione uso>.
2. I locali dati in locazione con il presente contratto dovranno essere destinati esclusivamente alla realizzazione, esposizione e commercializzazione dei prodotti artigianali realizzati in proprio dalla parte conduttrice.
3. Nel locale può svolgere l'attività lavorativa, nonché quella della vendita dei propri prodotti artigianali la parte conduttrice ed il personale dipendente.
4. Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare è vietato, ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

5. La parte conduttrice dichiara che l'immobile è idoneo all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova.
6. Resta convenuto che la parte conduttrice dovrà provvedere, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice, entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, all'esecuzione di tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.
7. L'inadempienza della parte conduttrice di uno dei patti contenuti in questo contratto, nonché l'interruzione dell'esercizio per un periodo superiore ai 60 (sessanta) giorni per cause ad essa imputabili, comporterà la risoluzione del contratto.

#### **Art. 6 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C., fatto salvo quanto previsto dall'art.36 della citata Legge 392/78.

#### **Art. 7 - MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

1. La parte conduttrice provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli impianti installati e della parte locata, oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.
2. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.
3. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese per oneri accessori - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato (tassa rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine, ecc.).

#### **Art. 8 - DIVIETO DI MODIFICHE**

1. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice,

verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice.

2. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà. Sono per intero 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.
3. Prima della riconsegna della bottega il concessionario è tenuto alla rimozione delle migliorie apportate, salvo accettazione da parte dell'Amministrazione dei lavori di completamento nel frattempo eseguiti per i quali non verrà riconosciuto alcun indennizzo. Le spese sostenute dal concessionario per il completamento dei locali potranno essere in parte recuperate secondo le modalità da concordare fra Comune, locatario uscente e locatario subentrante, dopo verifica a cura dell'Amministrazione Comunale sulla congruità dell'intervento.

#### **Art. 9 - ISPEZIONI DA PARTE DEL CONDUTTORE**

1. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.
2. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Tale facoltà potrà essere esercitata sia per verificare la corretta realizzazione delle opere di completamento dei locali che per vigilare sullo stato degli stessi.
3. 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 durante l'utilizzo del locale da fatti od omissioni di altri comproprietari dello stabile o di terzi.
4. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di 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 libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
5. La parte conduttrice si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e alla parte locatrice, comunque riconducibili alla parte conduttrice, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

#### **Art. 10 - PENALE ED INTERESSI DI MORA**

1. Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù

di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

2. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

#### **Art. 11 - CAUZIONE**

1. A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di € ..... (Euro .....), pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che verrà trattenuta in caso di danni all'immobile.
2. 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.
3. Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare.

#### **Art. 12 - REVOCA DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE**

1. La parte locatrice si riserva la facoltà di revocare la concessione in locazione qualora riscontri:
  - gravi inadempienze sulla tenuta dei locali;
  - esercizio della parte conduttrice di attività diversa da quella per la quale ha partecipato al bando e che è stata indicata nel presente contratto di locazione;
  - il mancato versamento del canone di locazione, entro i termini previsti;
  - per inattività lavorativa senza giustificati motivi.
  - mancato avvio dell'attività contrattualmente stabilita decorso un anno dalla sottoscrizione del presente contratto.
2. In relazione agli inadempimenti di cui al comma precedente, la parte conduttrice dovrà fornire alla parte locatrice i necessari chiarimenti entro 30 giorni dalla notifica della richiesta; sulla base di tali chiarimenti e solo per gravi motivi comunque documentati, la parte locatrice si riserva di concedere eventuali proroghe.
3. Nel caso in cui la parte locatrice non ritenesse validi i motivi giustificativi di cui al comma precedente, sarà sua cura notificare tale decisione alla parte conduttrice, la quale ha 30 giorni di tempo dalla notifica per ristabilire tutte le condizioni previste dal bando e sottoscritte con la stipula del presente contratto.
4. In caso di inottemperanza a quanto previsto dal comma precedente si procederà alla risoluzione del contratto e all'obbligo di restituzione del locale nello stato di consistenza dello stesso al momento della consegna, salvo accettazione da parte della parte locatrice dei lavori di completamento nel frattempo eseguiti per i quali non verrà riconosciuto alcun indennizzo.

#### **Art. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Le clausole nn. 2, 4, 5, 6, 8 e 12 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

**Art. 14 - SPESE DI REGISTRAZIONE E IMPOSTE**

1. Tutti gli oneri fiscali gravanti sul presente contratto, nonché le spese di bollo e di registrazione sono a carico della parte conduttrice.
2. Qualsiasi ulteriore spesa derivante da modifiche contrattuali o in caso di recesso anticipato della parte conduttrice, sarà a suo carico.
3. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice.

**Art. 15 - MODIFICHE**

1. Per quanto non previsto si farà riferimento al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.
2. Nessuna modifica al presente Contratto potrà essere apportata o provata se non per iscritto.

**Art. 16 - AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI**

1. La parte conduttrice autorizza la parte locatrice a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

Sinnai, -----

La parte locatrice

La parte conduttrice

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. 4 (canone), 5 (uso), 6 (sublocazione e cessione del contratto), 8 (divieto di modifiche), 10 (penale ed interessi di mora), 12 (revoca della concessione in locazione), 13 (risoluzione del contratto) 14 (spese di registrazione e imposte) che sono state rilette.

La parte locatrice

La parte conduttrice

.....