

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Stipulato oggi _____, in _____

TRA:

il _____, nato a _____ il _____, in rappresentanza del Comune di Sinnai (CA), codice fiscale 80014650925, di seguito denominato "parte locatrice"

E:

il Sig. _____, nato a _____ il _____ residente a _____ in _____, in rappresentanza _____, con sede in _____, codice fiscale _____, di seguito denominato "parte conduttrice"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta n. ____ locale di sua proprietà al piano _____ del Centro Servizi alle imprese sito nella zona industriale "PIP LUCERI", della superficie catastale complessiva di mq. _____, quali risultano dalla planimetria allegata al presente contratto sotto la lett. A), che viene separatamente sottoscritta dalle parti, pari ad una quota millesimale di _____, per le spese delle parti in comune e quelle per i consumi, laddove non sia possibile installare dei contatori separati, per destinarli ad uso ufficio;

Art. 2

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto ai sensi dell'art.27 della legge 392/1978. Alla prima scadenza la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art.28 della legge 392/78. 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. Ai sensi dell'art.28 della Legge 392/78 è consentita la rinnovazione tacita per ugual periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata;

Art. 3

L'immissione nel possesso del citato locale è fatta in data odierna con la consegna di n. ____ chiavi;

Art. 4

Il canone di locazione annuale viene pattuito nella misura di € _____ (Euro _____) da versarsi in rate mensili anticipate di € _____ (Euro _____), entro i primi 10 giorni di ogni mese. Trascorso un anno da oggi, la parte locatrice potrà richiedere, in attuazione 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, in ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato;

Art. 5

Il canone è da pagarsi mediante accredito in c/c bancario presso: _____ - filiale di _____, codice IBAN _____ o c/c postale n. _____ intestato a "Servizio Tesoreria del Comune di Sinnai" specificando la causale. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 del C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora;

Art. 6

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione, qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone;

Art. 7

La parte conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali di cui al presente contratto, di averli trovati idonei all'uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti di qualsiasi natura e si obbliga a riconsegnarli nello stato e grado. 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 parere scritto della parte locatrice;

Art. 8

Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno acquisite all'immobile locato della parte locatrice;

Art. 9

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto o 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 Legge 392/78;

Art. 10

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse a titolo esemplificativo, quelle relative alle serrature ed alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione. Non provvedendovi la parte conduttrice vi provvederà quella locatrice prelevando, la spesa dal deposito cauzionale che in tal caso dovrà essere integrato nella sua interezza unitamente al pagamento del canone successivo alla data di comunicazione. La mancata ricostituzione della cauzione configura inadempienza contrattuale;

Art. 11

Sono a carico della parte conduttrice le spese per oneri accessori indicate all'art.9 della legge 392/1978, in proporzione alla quota millesimale spettante all'unità locata;

Art. 12

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 inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e a 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 ed 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;

Art. 13

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. 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.

Art. 14

Le clausole di cui agli articoli 1, 4, 6, 8, 9, 10 e 11 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 C.C. e senza necessità di costituzione in mora;
Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto;

Art. 15

L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro – se d'obbligo – sono a carico delle parti in ragione del 50% di ciascuna. In ogni 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 eseguita a cura della parte 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, **i consumi di acqua, di luce, di gas, di telefono e di pulizia dei locali**. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile;

Art. 16

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione – D. Lgs. n. 196/2003.

Letto, approvato e sottoscritto.

Sinnai li _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. _____ che sono state rilette.

La parte locatrice

La parte conduttrice
