

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

CON LA PRESENTE SCRITTURA

Il sig. _____ nato a _____

il _____ residente in _____

Codice Fiscale: _____ in appresso detto locatore,

LOCA

a _____

residente in _____

Cod. Fisc. o P. I.: _____ in appresso detto conduttore

che accetta ad uso di _____ l'unità immobiliare sita

in _____ piano _____ di mq. _____ composta

da _____

1) **DURATA** - La locazione avrà la durata di _____ e cioè dal _____ al _____

2) **DISDETTA** Dopo il primo rinnovo, se non perviene disdetta entro 12 mesi dalla scadenza, con lettera raccomandata, il contratto si intenderà prorogato dello stesso periodo ai sensi dell'art. 28 legge 392/78.

3) **CANONE** - Il canone annuale di locazione viene tra le parti concordato in • _____ da corrispondersi in _____ rate anticipate uguali di • _____ entro il _____ del mese.

4) **AGGIORNAMENTO** - Il canone concordato verrà aggiornato secondo il disposto dell'art. 32 L. 392/78 e successive modifiche, all'inizio di ogni annualità. L'aggiornamento avverrà senza alcuna formalità di avviso.

5) **ONERI ACCESSORI** - Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, spurgo pozzi, fornitura elettrica, servizio di pulizia, cioè tutte quelle stabilite dall'art. 9 legge 392/78 secondo millesimi: _____; a tal fine il conduttore corrisponderà al locatore, unitamente al canone, un acconto come da preventivo dell'amministrazione salvo

conguaglio a fine di ogni esercizio; l'acconto spese sarà rivisto ogni anno in base al consuntivo dell'anno precedente.

6) **PAGAMENTO** - Il canone e l'acconto spese per oneri accessori si pagano nel seguente modo: _____

_____ unitamente a bollo su bolletta.

7) **STATO LOCATIVO** - Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato locativo, come visto e piaciuto, nello stato di fatto esistente ed idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo parimenti al termine della locazione. Rimangono a carico del conduttore tutte le opere di ordinaria manutenzione come per legge definite.

8) **CONDOMINIO** - Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e di conoscere il relativo regolamento; conseguentemente si impegna a rispettarne il contenuto normativo, assumendosi diretta responsabilità per le eventuali violazioni da parte sua e suoi aventi causa dei patti in esso contenuti.

9) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE** - Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile

10) **MANCATO PAGAMENTO** - Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone e delle spese condominiali oltre il termine previsto costituisce motivo di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1457 C.C. con la conseguente risoluzione ope legis del contratto ed il risarcimento del danno.

11) **CAUZIONE** - Se a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del presente contratto, il conduttore versa al locatore una cauzione, questa sarà restituita al termine della locazione con gli interessi legali maturati di anno in anno.

12) **INTEGRAZIONE DEL CANONE** - Nei casi previsti dall'art. 23 L.392/78 il locatore potrà

richiedere l'integrazione del canone in corso con un aumento pari all'interesse legale sulla spesa sostenuta dall'ultimazione delle opere.

13) **RIPARAZIONI** - Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute.

Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione.

14) **VISITE** - Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione previo avviso al conduttore dalle ore _____ alle ore _____ dei giorni _____.

15) **RECESSO** - Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno _____ mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie e di riscaldamento oltre a corrispondere al locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

16) **REGISTRAZIONE E BOLLI** - I bolli del presente contratto sono a carico del conduttore.

Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Ogni modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto, tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

17) **USO CONVENUTO** -.L'eventuale inidoneità del locale all'uso convenuto per mancanza di requisiti prescritti dalla pubblica autorità, non obbliga il locatore a porvi rimedio con modificazioni e trasformazioni dell'immobile locato.

18) **RESPONSABILITA'** - Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

19) **ALTRI ACCORDI** - _____

Il locatore _____ **Il conduttore** _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente in particolare: artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18.

_____ li _____ **Il conduttore** _____

Il garante _____