

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

1. La parte locatrice ***** concede in locazione alla Parte conduttrice ***** con sede in ***** Via ***** P. IVA e C.F. ***** rappresentata da ***** nato a ***** il ***** , che accetta per sé ed aventi causa con obbligazione indivisibile l'unità immobiliare sita in ***** Via ***** costituita da ***** .

2. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal ***** e termine al ***** . Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per la durata di legge se non verrà data disdetta da una delle parti da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza originaria o prorogata.

3. Il canone della locazione è consensualmente determinato in annue € ***** (*****) da pagarsi (ovvero nel diverso luogo che la parte locatrice indicherà alla parte conduttrice con lettera raccomandata) in rate anticipate mensili di € ***** (*****) cadauna entro il giorno **** di ogni mese locatizio. Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mesi e non a giorni. Esse si maturano all'inizio di ciascun mese e, conseguentemente, l'occupazione dei locali anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto obbliga la parte conduttrice a corrispondere la rata del canone di locazione per l'intero mese e così per i mesi successivi, senza pregiudizio del diritto della parte locatrice all'immediata riconsegna dei locali e al risarcimento degli eventuali danni. Il conduttore assume a proprio carico tutte le spese condominiali, nessuna esclusa, come risultanti dal consuntivo e dal preventivo approvati dall'assemblea del condominio, provvedendo a versare direttamente tali somme all'Amministratore con il rispetto delle modalità e termini da questi fissati.

4. Le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sia, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, fatta base 100 l'indice del mese di ***** . La misura percentuale dell'aggiornamento é quella massima prevista dalla legge.

5. Il pagamento del canone e delle spese condominiali non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice di qualunque specie e natura. Unica prova del pagamento sarà costituita da ricevuta. Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce la parte conduttrice in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto in danno ed a spese della parte conduttrice stessa. La parte conduttrice sarà tenuta in ogni caso al pagamento di una penalità sulle somme non corrisposte puntualmente nella misura del ***** mensile, escluso il calcolo a giorni, da versare entro 10 giorni dalla data della richiesta della parte locatrice, con risoluzione di diritto del contratto in caso di inadempimento anche parziale.

6. Sono a carico della parte conduttrice tutte le spese ed opere relative all'ordinaria gestione e manutenzione dell'immobile. In caso di mancato adempimento anche parziale di tale obbligo si avrà la risoluzione di diritto del contratto.

7. La parte conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti e le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, riscaldamento, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette ed alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendo la parte conduttrice, vi provvederà la parte locatrice prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni che la parte locatrice decidesse di effettuare, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile o a parte di esso od ai vani locati, dovesse risultare limitato in tutto o in parte l'uso ed il godimento della cosa locata. La parte conduttrice esonera il locatore da ogni obbligo di riparazione di guasti: di ciò si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione. Qualora si eseguissero sull'immobile importanti opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni e comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sulle somme impiegate.

8. I locali si concedono in locazione per il solo uso di ***** e che **comporta/non comporta** contatto col pubblico dgli utenti e dei consumatori. E' espressamente vietata

qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto così come il mancato uso dell'immobile a qualunque causa dovuto comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto. In ogni caso, qualsiasi protesta di condomini od altri dovrà essere tacitata e soddisfatta dalla parte conduttrice che solleva la parte locatrice da ogni responsabilità, a tale titolo, nei confronti di terzi. L'inadempimento della parte conduttrice provocherà la risoluzione di diritto del contratto per sua colpa e fatto.

9. Salvo quanto disposto dall'art. 36 della L. 392/78 é fatto espressamente divieto alla parte conduttrice di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata, di cedere o conferire a qualunque titolo il contratto e di far usare l'immobile a terzi. Ogni deroga dovrà essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

10. La parte conduttrice da atto che l'unità immobiliare locata viene consegnata in ottimo stato. La parte conduttrice dichiara di esonerare la parte locatrice da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata.

11. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto colposo o doloso dei dipendenti della parte locatrice o di terzi in genere.

12. La parte conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. In particolare, l'esecuzione, da parte della parte conduttrice, di opere per le quali disposizioni, presenti o future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivano il rilascio, da parte della Pubblica autorità, di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

13. Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato nello stesso stato locativo odierno,tinteggiato a novo salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessioni e aggiunte eseguiti durante la locazione andranno a beneficio della parte locatrice senza che il conduttore possa accampare diritti a rimborsi o pretese

di alcun genere, a meno che la parte locatrice non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato a spese della parte conduttrice.

14. La parte conduttrice dovrà in ogni momento consentire l'accesso all'unità immobiliare locata da parte della parte locatrice o suoi incaricati per l'accertamento dell'adempimento da parte di essa conduttrice degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. Dopo la disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà consentire la visita dalle ore 15 alle ore 19 nei giorni dispari non festivi, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni anche per quanto concerne il primo capoverso del presente articolo.

15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio presso i locali affittati.

16. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde al locatore la somma di € ***** (*****), pari a **** mensilità del canone, non imputabile dal conduttore in conto pigioni od altri corrispettivi. Nell'ipotesi di prelevamento anche parziale del deposito cauzionale in relazione a riparazioni di cui all'art. 7 del presente contratto effettuate dalla parte locatrice, il deposito cauzionale dovrà essere reintegrato entro 10 giorni dalla data della richiesta della parte locatrice. Il mancato adempimento, anche parziale, entro tali termini, comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti dal contratto di locazione. Il privilegio di cui all'art. 2764 cod. civ. è esteso a favore della parte locatrice a tutti gli effetti e cose mobili di cui i locali sono forniti e per i quali si stabilisce la presunzione di proprietà della parte conduttrice stessa.

17. Le spese di quietanza sono a carico della parte conduttrice. Le spese di bollo e di registrazione e di rinnovazione, da effettuarsi a cura della parte ***** , saranno a carico delle parti in misura eguale e, comunque, come per legge. Il mancato puntuale adempimento da parte della parte conduttrice ed il mancato versamento anche parziale della metà imposta di registro e marche da bollo produrrà la risoluzione di diritto del contratto oltre a fare gravare sulla parte conduttrice le penalità previste dalla legge.

18. In deroga all'art. 1193 cod. civ. la parte locatrice ha la facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi della parte conduttrice, indipendentemente dalle eventuali indicazioni della conduttrice stessa.

19. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge 27/07/1978 n° 392 in quanto inderogabili, quelle del codice civile, nonché gli usi e consuetudini locali.

20. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

21. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.L. 196/2003).

22. Per quanto riguarda gli oneri accessori non considerati le parti faranno applicazione della "Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore" predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati nr. C46286 in data 22 novembre 1994.

Udine lì *****

La parte locatrice

La parte conduttrice

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: art. 3 (pagamento mensile anticipato e computo canone e accessori a mesi interi); art. 4 (aggiornamento automatico ed identificazione base iniziale 100 dell'indice Istat); art. 5 (risoluzione di diritto del contratto in caso di mancato pagamento del canone e della penalità); art. 7 (rinuncia del conduttore a risarcimento danni nel caso di cui agli artt.1583 e 1584 c.c. ed esonero del locatore da obbligo di riparazione guasti); art. 8 (risoluzione di diritto del contratto per variazione di uso anche parziale, non uso ed immissioni in danno di terzi); art. 9 (risoluzione di diritto del contratto in caso di sublocazione, comodato ecc.); artt. 10 e 11 (esonero di responsabilità del locatore); art. 14 (risoluzione di diritto del contratto in caso di rifiuto visita immobile); art. 15 (elezione di domicilio); art. 16 (risoluzione di diritto del contratto in caso di mancata reintegrazione del deposito cauzionale); art. 17 (risoluzione di diritto del contratto in caso di mancato versamento di metà imposta registro e marche).

La parte conduttrice