

Schema di Contratto di locazione di immobile _____

L'anno ____ il giorno __ del mese di _____, in _____

TRA

- il Sig. _____, nato a ____ il __ ____ 19__, Responsabile del V° settore patrimonio – manutenzioni giusto decreto del presidente dell'Unione n. ____ del _____ domiciliato per la carica presso il _____ in via _____ n. __, codice fiscale _____, che interviene a questo atto, in nome, per conto del Comune di Polverigi, autorizzato al presente atto ai sensi del T.U. 267/2000; di seguito indicato/a quale "**Locatore**"

E

- il Sig _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____ via _____, C.F./ Partita IVA _____, quale legale rappresentante pro tempore della **Ditta** _____, con sede legale in _____, CAP _____, Via _____ iscritta al n. _____ del Registro delle imprese della Camera di Commercio di _____;

di seguito denominato/a "**Conduttore**";

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

1) Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, la seguente unità immobiliare sita in Polverigi in Piazza Umberto I° n. 22 di una superficie complessiva di circa mq 51,52 distinta al N:C.E.U. al foglio 8 mapp. 117 sub. 3.

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- la conformità degli impianti alle normative vigenti e la conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche;
- con riguardo all'A.P.E. consegna al conduttore attestazione prestazione energetica rilasciata il _____.

2) Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal _____ e termine il _____. E' escluso il tacito rinnovo.

3) Canone di locazione

L'importo del canone annuo è convenuto in euro ____ (_____), da pagarsi in rate mensili anticipate di euro ____ (_____), non oltre il 15 di ogni mese. Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del Locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% di dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4) Oneri accessori

Il Conduttore si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso del locale.

Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 legge 392/1978. Saranno a esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse.

Sono altresì a carico del Conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, le spese relative al servizio di pulizia, riscaldamento e condizionamento.

5) Divieto di cambio di destinazione

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di negozio.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

6) Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetusta dell'immobile

7) Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà

Il Conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Il Conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore.

Il Conduttore non potrà depositare nella unità locata materie esplosive, merci infiammabili o in qualsiasi modo pericolose per la salute e l'incolumità delle persone e l'integrità dell'unità stessa.

8) Cessione del contratto e sublocazione anche parziale

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, tutto o in parte, l'unità immobiliare in oggetto.

9) Esonero di responsabilità del Locatore

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Diligenza del Conduttore e ispezione dei locali

Il Conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11) Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro _____ (_____) pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

12) Risoluzione espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3) (puntuale pagamento dei canoni), 5) (divieto del cambio di destinazione), 7) (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8) (cessione del contratto e sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

13) Diritti di prelazione

Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

14) Imposta di bollo e di registro

È a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L'imposta di registro per la prima annualità e per gli anni successivi è a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

15) Risoluzione delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le Parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di _____, iscritta nel Registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

16) Tutela dei dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Polverigi, _____ 2016

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui punti: **5 (Divieto di cambio di destinazione)**, **7 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà)**, **8 (Cessione del contratto e sublocazione anche parziale)**, **9 (Esonero di responsabilità del Locatore)**, **12 (Risoluzione espressa)**, **15 (Risoluzione delle controversie)**, **16 (Tutela dei dati personali)** sopra riportati, le cui clausole – rilette e approvate – si intendono accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____