

Schema del contratto di locazione ad uso non abitativo

L'anno ... il giorno ... del mese di ..., nella sede municipale del Comune di ... in via ... n. ..., sono presenti:

- il dottor ..., nato a ... il ... e residente a ..., in via..., il quale agisce in nome per conto del Comune di ..., cod. fisc. ..., in qualità di Dirigente/Responsabile del servizio ..., di seguito denominato “locatore”;
- il signor ..., nato a ... il ... e residente a ... in via ... n. ..., codice fiscale ..., di seguito denominato “conduttore” .

Tra le parti si conviene il presente contratto di locazione.

Art. 1 - Il locatore concede in locazione ad uso non abitativo al conduttore il seguente bene immobile

Art. 2 - Il bene immobile è costituito da un locale al piano terreno sito nel Comune di ..., numero civico ..., di metri quadrati ..., riportato in catasto alla partita n. ..., foglio n. ... particella n. ... categoria ..., con l'imponibile di euro ... (...) pari ad euro ... (...), e confinante con

Art. 3 - Il locale sarà adibito ad uso di attività ..., la cui destinazione non può essere modificata.

Art. 4 - Il contratto di locazione avrà una durata, a norma dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, di anni ... (...) con decorrenza dal giorno... e si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti comunichi all'altra la sua volontà di disdetta con lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza.

Art. 5 - Il canone annuo di locazione viene fissato in euro ... (...) pari ad euro ... (...) da versarsi anticipatamente attraverso n. ... (...) rate dell'importo di euro ... (...) pari ad euro ... (...) ciascuna, entro e non oltre il ... giorno di ogni ..., sul conto corrente bancario ... intestato a ..., il quale sarà tenuto a rilasciare quietanza.

Il canone potrà essere aggiornato ogni anni, su richiesta del locatore sulla base dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT.

Art. 6 - È in facoltà del locatore, alla prima scadenza, di esercitare il diniego della rinnovazione del contratto sulla base dei motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78, mediante un preavviso da comunicarsi con lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 7 - È in facoltà del conduttore cedere il contratto di locazione ovvero sublocare l'immobile esclusivamente in caso di cessione o di affitto di azienda, secondo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/78. Peraltro il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento per gravi motivi con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Art. 8 - Nel caso in cui il locatore voglia alienare il bene il conduttore ha diritto di prelazione.

Art. 9 - Tutte le spese relative alle riparazioni di piccola manutenzione sono, ai sensi dell'art. 1609 del codice civile, a carico del conduttore; nel caso in cui l'immobile necessitasse di riparazioni urgenti, il conduttore è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del locatore, eseguirle lui stesso, salvo il rimborso di cui all'art. 1577 c.c.

Art. 10 - Il conduttore dichiara di aver preso conoscenza e visione dell'immobile e di averlo trovato pienamente rispondente alle proprie esigenze, privo di difetti di alcun genere e quindi in ottimo stato manutentivo; egli si obbliga, peraltro a restituirlo nello stesso stato ottimale in cui lo ha ricevuto.

Art. 11 - Il conduttore è tenuto ad astenersi dall'apportare qualsiasi miglioramento o modifica senza l'autorizzazione scritta del locatore.

Art. 12 - Il conduttore partecipa all'assemblea dei condomini, con diritto di voto, per deliberare sulle spese di riscaldamento e di condizionamento d'aria: interviene, senza diritto di voto, nelle delibere relative alle modificazioni degli altri servizi comuni.

Art. 13 - A titolo di deposito cauzionale il conduttore versa al locatore, con la sottoscrizione della presente, che ne è anche quietanza, la somma di euro ... (...) pari ad euro ... (...), equivalente a quattro mensilità, da restituirsi alla scadenza del contratto.

Art. 14 - Sono a carico del conduttore gli oneri accessori: spese condominiali, del servizio di pulizia, fornitura di acqua e di energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento d'aria, nonché della fornitura di altri servizi comuni.

Art. 15 - Il conduttore accetta integralmente il regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali.

Art. 16 - In caso di risoluzione del contratto al conduttore è dovuta l'indennità per avviamento commerciale calcolata a norma dell'art. 69 della legge n. 392/1978.

Art. 17 - Le spese di registrazione della presente scrittura sono a carico del locatore e conduttore in parti uguali.

Art. 18 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legislazione speciale. Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Le parti, consensualmente e di comune accordo approvano il contenuto degli articoli nn. ... (indicare anche il contenuto degli articoli), ai sensi e per gli effetti dell'art. 1342, II comma, del codice civile.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....