

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI NON DESTINATI AD ABITAZIONE

Con la presente scrittura,

la, residente a/con sede in, codice fiscale/partita Iva, d'ora innanzi per brevità denominata LOCATORE, da una parte,

concede in locazione

alla, con sede in, codice fiscale/partita Iva, d'ora innanzi per brevità denominata CONDUTTORE, dall'altra parte, un immobile costituito da, sito in, con i patti e le condizioni seguenti.

1. La locazione ha la durata di anni 6 (sei) e precisamente dal al
2. Il *canone* di locazione è convenuto in euro (.....) all'anno, da pagarsi al domicilio del LOCATORE in quattro rate trimestrali anticipate di euro (.....) ciascuna, scadenti rispettivamente il giorno dei mesi di di ciascun anno.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente con riferimento alla variazione dell'indice Istat verificatasi nell'anno contrattuale precedente in misura pari al 75% della variazione stessa.

oppure

Salva diversa disposizione di legge, il canone di locazione sarà aggiornato con riferimento alla variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente e l'aggiornamento decorrerà dalla quarta rata del suindicato anno.

3. Sono interamente a carico del CONDUTTORE gli *oneri accessori*, e cioè le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e, in generale, alla fornitura di tutti i servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del Conduttore nella misura del 90% (novanta per cento).

In particolare il CONDUTTORE s'impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato alle condizioni poste dal LOCATORE, e a rimborsare tutte le spese di fornitura e di esercizio degli impianti.

Il pagamento delle spese accessorie da parte del CONDUTTORE sarà effettuato entro quindici giorni dalla richiesta del LOCATORE; il conguaglio, da determinarsi in base al consuntivo di ogni esercizio, dà luogo a versamenti o rimborsi che scadono il 1° ottobre di ogni anno.

4. Il LOCATORE, se esegue sull'immobile riparazioni o manutenzioni straordinarie, necessarie per conservarne la destinazione o per evitare che sia compromesso il suo efficiente utilizzo, può aumentare il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti dell'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati e nelle relative spese accessorie, con corrispondente obbligo del CONDUTTORE di corrispondere il canone così maggiorato.

L'aumento decorre dalla data in cui sono ultimate le opere; la richiesta deve essere effettuata entro novanta giorni dalla data stessa; se la richiesta non è effettuata nel suddetto termine, l'aumento decorre dal trimestre in corso alla data di ricevimento della richiesta stessa.

5. La locazione è a *uso esclusivo* di ed è comunque escluso l'uso di abitazione.

È vietato al CONDUTTORE di mutare tale uso e di cedere o sublocare anche gratuitamente tutti o parte dei locali senza il permesso scritto del Locatore.

La violazione di tali obblighi produrrà di diritto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del CONDUTTORE e il conseguente risarcimento dei danni.

Il silenzio e l'acquiescenza del LOCATORE al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o alla sublocazione, che eventualmente avvenissero in violazione degli obblighi sopra precisati, avranno valore di semplice tolleranza provvisoria priva di qualsiasi effetto a favore del CONDUTTORE.

6. I locali sono consegnati in normale stato di manutenzione in tutte le loro parti, enti, impianti, fissi e infissi, senza vizi o danni di sorta, salvo quanto eventualmente risulta da un verbale di constatazione da redigere con l'intervento di ambedue le Parti entro il termine di 20 giorni da oggi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali al termine della locazione nello stesso stato nel quale li ha ricevuti, salvo i deterioramenti imputabili al normale uso secondo la prevista destinazione.

7. Il CONDUTTORE, per qualunque lavoro che intendesse compiere nell'immobile concesso in locazione, a eccezione di quelli a suo carico ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., dovrà chiedere l'autorizzazione scritta del LOCATORE; in difetto il LOCATORE avrà diritto a chiedere la risoluzione del contratto e il conseguente risarcimento dei danni.

Salvo patto contrario redatto per iscritto, non spetta al CONDUTTORE alcuna indennità per eventuali addizioni o migliorie da questi apportate all'immobile.

8. Il CONDUTTORE è direttamente responsabile verso il Locatore dei danni a terzi causati per sua colpa da fughe di gas, perdite d'acqua, esplosioni, caduta di oggetti ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

9. Il CONDUTTORE si obbliga a consentire la visita dei locali a coloro che fossero interessati a prenderli in locazione, ogni mercoledì e ogni venerdì della settimana dalle ore 15 alle ore 17, a partire dal primo giorno dell'ultimo quadrimestre di locazione, e a lasciar visitare gli stessi locali a eventuali futuri acquirenti negli stessi giorni e orari, sotto pena di risarcimento dei danni, e salva la facoltà del LOCATORE o di chi lo rappresenta di visitarli in qualunque ora diurna, con tre giorni di preavviso, allo scopo di constatarne il modo d'uso.

10. Il CONDUTTORE ha *diritto* di recesso dal contratto a partire dal terzo anno, dandone avviso al LOCATORE, mediante lettera raccomandata, con almeno nove mesi di preavviso.

11. In caso di *sublocazione* dell'immobile o di cessione del presente contratto, dipendente dalla cessione o locazione dell'azienda, il CONDUTTORE è tenuto a darne comunicazione al LOCATORE mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da spedirsi entro giorni cinque dalla sottoscrizione del contratto di cessione o locazione dell'azienda e comunque almeno otto giorni prima dall'immissione del cessionario o NUOVO CONDUTTORE nell'immobile stesso.

In caso di inadempimento il LOCATORE ha diritto al risarcimento dei danni e comunque a opporsi alla sublocazione o cessione del contratto.

12. Le imposte di bollo e di registro del presente contratto sono a carico per metà del LOCATORE e per metà del CONDUTTORE.

13. Quale *garanzia di adempimento* delle proprie obbligazioni, il CONDUTTORE versa al LOCATORE un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone, produttivo di interessi legali che devono essere corrisposti al CONDUTTORE alla fine di ogni anno.

Inoltre il CONDUTTORE, a garanzia del pagamento del canone e degli oneri accessori, concede fidejussione pari a euro, da parte di

In ogni caso di risoluzione del contratto e di mancata riconsegna dei locali, qualsiasi somma versata dal CONDUTTORE e accettata dal LOCATORE s'intende effettuata in conto indennità per occupazione abusiva. Essa è stabilita in misura doppia rispetto al canone di locazione e agli oneri accessori dovuti per l'ultimo trimestre della locazione, salvo che il LOCATORE non provi un maggior danno.

14. Qualsiasi controversia che dovesse sorgere fra le Parti in ordine all'attuazione, interpretazione o risoluzione del presente contratto sarà decisa inappellabilmente da un collegio di tre arbitri irrituali nominati due da ciascuna delle Parti e il terzo, in caso di disaccordo, dal presidente dell'Ordine dei dottori commercialisti di; questi provvederà alla nomina dell'arbitro che una Parte non designi entro quindici giorni dal formale invito rivolto dall'altra Parte. La determinazione del

collegio arbitrale può essere assunta anche con ricorso all'equità, ed è espressione delegata della volontà negoziale delle Parti contraenti di transigere in amichevole componimento con conseguente impegno di darvi attuazione. Il compenso del collegio arbitrale, determinato dagli arbitri in base alle tariffe professionali vigenti, costituisce obbligazione solidale del LOCATORE e del CONDUTTORE, che la ripartiranno fra di loro in parti uguali.

15. Per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento alla legge, agli usi e alle consuetudini della città di e al regolamento del condominio di, che il CONDUTTORE dichiara di conoscere e s'impegna a osservare.

La presente scrittura è stata predisposta dalle Parti con la reciproca collaborazione a il

Il LOCATORE

Il CONDUTTORE

.....

.....