

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

L'anno ... (...), addì ... del mese di ..., in Spoleto

CIO' PREMESSO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

TRA

CONSORZIO DELLA BONIFICAZIONE UMBRA (C.F. 02806890543), con sede legale in Spoleto (PG), Via Arco di Druso n. 37, in persona del Presidente ..., nato a ... (...) il ..., di seguito denominato "locatore";

E

... (C.F. ...), residente/con sede legale in ... (...), ... n. ..., nato a ... (...) il ..., di seguito denominato "conduttore";

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Il Consorzio della Bonificazione Umbra dà e concede a ..., che accetta, parte di unità immobiliare ubicata al piano ... di Palazzo Leti Sansi in Spoleto, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. ..., P.IIa. ..., Sub. ..., Cat. ..., Cl. ..., di mq ... circa (con piantina che si allega).

ART. 3

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal ... e fino al ... Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, se

il conduttore non avrà comunicato al locatore disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza. Il locatore si riserva la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza nella ipotesi prevista dall'art. 29, 1° comma lett. b) della legge 392/1978. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. In caso di ritardata consegna dell'immobile si procederà ai sensi del vigente Codice Civile. Le parti concordano che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 4

Il canone annuo di locazione è stabilito in € ... (...) da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € ... (...) ciascuna e verrà corrisposto entro il giorno ... di ogni mese presso la Tesoreria del locatore gestita dalla Banca Popolare di Spoleto S.p.a., Ag. Di Piazza Luigi Pianciani, Conto Corrente n. 000000120432, ABI 05704, CAB 21804, CODICE CIN "C".
IBAN: IT03N0570421811000000012043.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa imputabile al conduttore, di due rate del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e

55 legge 27 luglio 1978, n. 392. Tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 5

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, annualmente, in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati a decorrere dal ... La misura dell'aggiornamento sarà pari al 100% dell'indice ISTAT.

ART. 6

Sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, luce e acqua, i cui impianti sono centralizzati. Le spese saranno così contabilizzate (in ragione delle spese degli anni precedenti calcolate con le tabelle millesimali): totale annuo € ... (...), da corrispondere insieme con il canone di locazione con rate mensili dell'importo di € ... L'importo potrà eventualmente essere rivisto in ragione di variazioni inerenti la fornitura. Il conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto (tali essendo le riparazioni derivanti da deterioramento prodotto dall'uso e non quello dipendente da vetustà). Il conduttore è inoltre tenuto ad eliminare a proprie spese tutti i danni derivanti da propria negligenza nell'uso dell'immobile locato e delle apparecchiature ed impianti ivi esistenti. Il conduttore rimane responsabile per i danni di cui all'art. 2051 c.c. e sui quali il conduttore può prevenire il danno stesso come ad esempio allagamenti o intasamenti conseguenti al cattivo uso alla rottura dei servizi. In caso di riparazioni urgenti, il conduttore, qualora il locatore, a

seguito di sollecito scritto da parte del conduttore, non vi provveda in tempi ragionevoli, può eseguirle, salvo rimborso. Il locatore provvederà, a sua cura e spese alla manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto nonché a tutte le opere di adeguamento che si renderanno necessarie, anche in virtù di norme di legge sopravvenute. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e disposizioni igienico sanitarie.

ART. 7

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a terzi conseguenti all'uso dell'immobile.

ART. 8

La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 9

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di averlo trovato esente da vizi che possano recare pregiudizio al normale godimento, e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento del medesimo custode. Al termine della locazione il conduttore restituirà l'immobile locato al locatore nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto salvo il normale deterioramento o consumo risultante dall'uso dell'immobile in conformità del contratto. Il conduttore non può portare alcuna addizione, innovazione, miglioria o modifica all'immobile locato o agli impianti ivi esistenti senza preventiva autorizzazione scritta del locatore. La violazione

di questa disposizione è causa di risoluzione di diritto del presente contratto e di risarcimento del danno. In ogni caso, tutto quanto il conduttore faccia con o senza autorizzazione scritta del locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, senza che sia dovuto alcun compenso o indennità. Il locatore si riserva, comunque, il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno e/o a spese del conduttore.

ART. 10

Le spese relative al presente contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Le registrazioni annuali saranno curate direttamente dal Consorzio della Bonificazione Umbra con diritto di rivalsa verso il conduttore.

ART. 11

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € ... (...) pari a tre mensilità del canone annuo per la locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART. 12

Si dà atto che al termine della locazione parte conduttrice non dovrà provvedere all'imbiancatura del locale, né di altri interventi strutturali.

ART. 13

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il Locatore: in Spoleto (PG) - Via Arco di Druso n. 37

Il Conduttore: in Spoleto (PG), ...

ART. 14

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

ART. 15

Si dà atto che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica, la quale viene consegnata in copia a parte conduttrice.

ART 16

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Spoleto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

ART. 17

Ai sensi di quanto disposto dalla L. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, la ragione sociale e la sede del titolare del trattamento e del responsabile. In base a detta

informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

Spoletto, ...

p. ...

...

p. CONSORZIO DELLA BONIFICAZIONE UMBRA

...

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (durata della locazione), 4 (clausola risolutiva espressa per il caso di mancato puntuale pagamento), 5 (aggiornamento ISTAT), 6 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione), 7 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice), 8 (clausola espressa di possibilità di sublocazione); 13 (elezione di domicilio), 16 (foro competente).

p. ...

...

p. CONSORZIO DELLA BONIFICAZIONE UMBRA

...