

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Stipulato oggi <data>, in <luogo>

TRA:

il Sig. -----  
----- nato a -----  
- il ----- residente per la carica -----  
-----, in rappresentanza del  
Comune di Sinnai (CA), codice fiscale -----  
-----, di seguito denominato parte locatrice

E:

il Sig. -----, in  
rappresentanza -----  
-----, nato a -----  
il ----- residente a -----,  
codice fiscale -----, di seguito denominato  
parte conduttrice -----

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

**Art.1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Sinnai, Piazza Sant'Isidoro, con estremi catastali identificati da foglio ...., mappale ....., consistenza mq. .... catastali, da adibirsi **ad esclusivo uso artigianale**. L'immobile è individuato nella planimetria allegata che viene sottoscritta dalle parti.

**Art. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

1. La locazione avrà durata di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data odierna e alla prima scadenza la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.
2. E' consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
3. Ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è consentita la rinnovazione per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.
4. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. .... (.....) - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

**Art. 3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE:**

1. la immissione nel possesso del citato locale è fatta in data odierna con la consegna di n.<numero> chiavi.

**Art. 4 - CANONE**

1. Il canone di locazione è convenuto in € ..... (euro ...../00) mensili, oltre IVA di legge, per un importo complessivo annuo di €..... (euro ...../00) da corrispondere in rate trimestrali

anticipate di €..... (euro ...../00), da pagarsi entro la prima decade del primo mese del trimestre di riferimento (gennaio - aprile - luglio - ottobre) mediante accredito in c/c bancario presso Banco di Sardegna - Filiale di Sinnai, codice IBAN: IT 48 R 01015 44030 000065001602 o c/c postale n. 76023779 intestato a "Servizio Tesoreria del Comune di Sinnai" specificando la causale.

2. Trascorso un anno da oggi, il locatore potrà richiedere - ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 - l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75 % (settantacinque per cento) di quella, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato.
3. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.
4. In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai trenta giorni dalla scadenza del pagamento, la parte Locatrice avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.
5. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze trimestrali pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

#### **Art. 5 - USO**

1. L'immobile si concede in uso esclusivamente artigianale e precisamente per: <descrizione uso>.
2. La lavorazione dei prodotti artigianali deve essere effettuata nell'immobile dato in locazione con il presente contratto.
3. Nel locale può svolgere l'attività lavorativa, nonché quella della vendita dei propri prodotti artigianali la parte conduttrice ed il personale dipendente.
4. Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare è vietato, ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.
5. La parte conduttrice dichiara che l'immobile è idoneo all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova.
6. Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti

miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata

#### **Art. 6 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C., fatto salvo quanto previsto dall'art.36 della citata Legge 392/78.

#### **Art. 7 - MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

1. La parte conduttrice provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli impianti installati e della parte locata, oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.
2. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.
3. Le spese per oneri accessori - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato sono a carico della parte conduttrice (tassa rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine, ecc.).

#### **Art. 8 - DIVIETO DI MODIFICHE**

1. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice.
2. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

.....

#### **Art. 9 - ISPEZIONI DA PARTE DEL CONDUTTORE**

1. la parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.
2. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Tale facoltà potrà essere esercitata sia per verificare la corretta realizzazione delle opere di completamento dei locali che per vigilare sullo stato degli stessi.

3. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile durante l'utilizzo del locale da fatti od omissioni di altri comproprietari dello stabile o di terzi.
  4. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
  5. A garanzia degli obblighi descritti nei commi precedenti la parte conduttrice deve stipulare apposita polizza assicurativa R.C.T. e incendio per il locale sia per le strutture interne che esterne.
14. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

#### **Art. 10 - PENALE ED INTERESSI DI MORA**

1. Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.
2. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

#### **Art. 11 - CAUZIONE**

1. A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di € .....(Euro .....), pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che verrà trattenuta in caso di danni all'immobile.
2. 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.
3. Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare.

#### **Art. 12 - SPESE DI REGISTRAZIONE E IMPOSTE**

1. Le spese di registrazione sono a carico della parte conduttrice.
2. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro - se di obbligo - sono a carico della parte conduttrice.
3. In ogni caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.
4. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice.

#### **Art. 13 -**

1. Per quanto non previsto si farà riferimento al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI (ai sensi del D.Lgs.n. 196/2003): Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione - Decreto Legislativo n. 196/2003.

Letto, approvato e sottoscritto.

Sinnai, -----

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. <numero clausole> che sono state rilette.

Il locatore

Il conduttore

.....