

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO DIVERSO  
DALL' ABITAZIONE  
(L. 392/1978, art. 27)

Art. 1 – Il locatore: . . . concede al conduttore . . . identificato con . . . che accetta, per sé ed aventi causa con obbligazione indivisibile, l'unità immobiliare sita in via . . . , n. . . . , sc. . . . , piano . . . così composta . . .

Art. 2 – La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal . . . e termine al . . .

Il contratto si intende tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni se non venga data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza.

La facoltà del locatore di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978.

Art. 3 – Il canone della locazione è contestualmente determinato in euro . . . annui da pagarsi presso il domicilio del locatore, in contanti, in rate . . . anticipate di euro . . . ciascuna entro . . .

Art. 4 – Le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sia, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge.

Art. 5 – Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore di qualunque specie e natura. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 c.c. a danno e spese del conduttore stesso. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura del due per cento mensile.

Art. 6 – Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della L. n. 392/1978, nella misura risultante dal preventivo (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo) e dal consuntivo dell'amministrazione del condominio o del proprietario unico dell'edificio e secondo le relative tabelle millesimali. Il mancato pagamento, entro due mesi dalla richiesta avanzata dal locatore, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce grave inadempimento del conduttore e dà luogo, pertanto, alla risoluzione di diritto del contratto.

Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura del due per cento mensile decorrente dall'inizio del terzo mese successivo alla richiesta del locatore.

Art. 7 – Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c., le manutenzioni nonché le forniture di cui al precedente art. 6.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata, fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto ove l'esecuzione delle riparazioni renda inabitabile l'immobile locato.

Art. 8 – Le spese straordinarie tutte per riparazioni, manutenzioni, sostituzioni (totali o parziali) o per altre opere riguardanti le parti, cose ed impianti comuni saranno sostenute dal locatore, con l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello dell'ultimazione dei lavori.

Art. 9 – I locali si concedono in locazione per il solo uso di . . .

È espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento

del conduttore che il locatore potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della legge n. 392/1978. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

Art. 10 – Salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge n. 392/1978, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 11 – Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti ed adatta all'uso contrattualmente previsto. Il conduttore, pertanto, dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. Il conduttore si obbliga, altresì, a rispettare il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere e ad osservare le deliberazioni delle assemblee dei condomini.

Art. 12 – Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere, o di terzi in genere.

Art. 13 – Il conduttore, qualora esista o venga istituito il servizio di portineria, è tenuto ad osservare le modalità che regolano il servizio stesso e le norme impartite dal locatore.

Questi si riserva la facoltà, oltre che di istituire, anche di sopprimere di propria iniziativa il servizio di portineria, adottando gli opportuni accorgimenti.

Art. 14 – Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. In particolare, l'esecuzione da parte del conduttore di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivono il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 15 – Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso.

Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguiti durante la locazione andranno a beneficio del locatore senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese del conduttore.

Art. 16 – Il conduttore dovrà in ogni caso consentire l'accesso del locatore o di suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte di esso conduttore degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione.

Dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita dalle ore . . . alle ore . . . dei giorni dispari non festivi, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Art. 17 – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locatogli o, in caso di abbandono dell'immobile stesso, presso il portiere dello stabile o presso l'Ufficio di Segreteria del Comune.

Art. 18 – A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore corrisponderà al locatore (che ne rilascerà quietanza), a titolo di deposito cauzionale la somma di euro . . . pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni o altri corrispettivi. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivantigli dal contratto di locazione.

In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il locatore è fin da ora autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale, per il ritardo. Il conduttore sarà tenuto, inoltre e comunque, all'ulteriore risarcimento dei danni.

Art. 19 – L'inquilino dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento Generale per gli Inquilini" depositato presso l'Associazione

proprietari casa di . . . – con sede in . . . registrato a . . . il . . . al n. . . ., del quale ha ritirato copia.

L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 20 – Con la sottoscrizione del presente contratto, il conduttore prende atto che l'art. 11, comma 2, del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, stabilisce che: "Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario, nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al comma 12" dell'anzidetto D.P.R.

Art. 21 – Le spese di bollo e di quietanza sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione e di rinnovazione saranno a carico delle parti come per legge.

Art. 22 – In deroga all'art. 1193 c.c., il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

Art. 23 – Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della L. n. 392/1978 in quanto applicabili, quelle del Codice civile, nonché gli usi e le consuetudini locali. Eventuali modifiche della legge n. 392/1978 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

Art. 24 – Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

Art. 25 – Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196).

Letto, approvato e sottoscritto.

. . ., lì . . .

Il locatore . . .

Il conduttore . . .

Il conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., i seguenti articoli del presente contratto: 4 (aggiornamento automatico del canone); 5 (risoluzione in caso di mancato pagamento del canone); 6 (risoluzione per mancato pagamento oneri accessori); 9 (risoluzione per variazione uso); 10 (risoluzione in caso di sublocazione, comodato etc.); 11 e 12 (esonero responsabilità del locatore); 14 (risoluzione in caso di modifiche); 16 (risoluzione in caso di rifiuto visita dell'immobile); 17 (elezione di domicilio e competenza) e 19 (risoluzione per infrazioni).

Il conduttore . . .