

MODELLO E: fac-simile di contratto di locazione

Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

(C.F. 01311090532)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Premesso che per la locazione del locale di cui in proseguo si è esperita gara pubblica in data _____; come risulta dal relativo verbale tale asta è stata aggiudicata ad _____ per l'importo offerto di Euro _____, fra Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. e _____ a mezzo del Legale Rappresentante _____ si addiviene alla stipula del presente contratto:

1) **OGGETTO DEL CONTRATTO** – L' Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. (di seguito denominato Società) con sede a Grosseto, Via Arno 2 – C.F. e Partita I.V.A.: 01311090532 - in persona di Ing. Luciano Ranocchiali, nato _____ il _____ – C.F. _____ – Direttore Generale alla gestione e alla struttura, nato a _____ il _____ - C.F. _____ il quale interviene e stipula giusta procura autorizzata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data _____ - concede in locazione il locale di mq. _____ circa, catastalmente contraddistinto _____ da _____ a _____ (di seguito denominato conduttore) che accetta, alle seguenti condizioni e vincoli.

2) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** – Detta unità si concede in locazione al solo uso di _____ con l'espreso divieto di ogni altra diversa destinazione.

3) **DURATA DELLA LOCAZIONE** – Il presente contratto di locazione decorre dal _____ ed avrà naturale scadenza il _____ salvo rinnovo in forza dell'art. 28 della Legge 27.07.1978, n. 392.

4) **CONSEGNA E CONSERVAZIONE DEL LOCALE** – Il locale viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il conduttore dichiara che il locale è in **stato sufficiente**, adatto alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarlo al termine della locazione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

5) **SOMMA DA PAGARSI DAL CONDUTTORE** – Il canone mensile, di locazione, negli importi di cui a seguito, deve venir versato anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) del mese di competenza.

Il canone mensile di locazione, come da verbale di bando pubblico del _____ viene convenuto ed accettato nell'importo di Euro _____ (diconsi euro _____ e centesimi _____).

In forza dell'art. 32 della Legge 27.07.1978, n. 392, come modificato dalla Legge 5.04.1985, n. 118, i contraenti convengono espressamente che il canone di locazione venga aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assumendo l'indice dicembre-dicembre, (oppure gennaio-gennaio). Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il conduttore è tenuto a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale ciò senza obbligo di messa in mora.

6) PATTUZIONI VARIE – Per quanto non contemplato dal presente contratto valgono le disposizioni contenute dal Regolamento degli Affitti predisposto dalla Società, per quanto compatibile, nonché le disposizioni del Codice Civile e della Legge 27.07.1978, n. 392. Il conduttore dichiara di aver ricevuto copia di tale Regolamento. Il conduttore si obbliga, in particolare, ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile; specificatamente si impegna ad evitare immissioni di fumo, esalazioni, rumori od altre simili propagazioni di intensità superiore alla normale tollerabilità, assumendo se del caso l'onere di porre in essere le più opportune precauzioni ed accorgimenti.

Per qualsiasi lavoro o cambiamento nei locali che il conduttore intendesse eseguire, sia pure a proprie spese, dovrà ottenere il permesso scritto della Società. I miglioramenti eseguiti rimangono a vantaggio della Società, senza obbligo da parte della stessa di pagare alcun compenso. Le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramento prodotto dall'uso dell'immobile locato restano ad esclusivo carico del conduttore. Il conduttore dichiara di accettare e si impegna ad osservare, per quanto applicabile, quanto riportato nel "Regolamento di Utenza" che contiene le indicazioni e prescrizioni in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie e di ripartizione delle stesse fra il conduttore e la Società. Dichiara di averne ricevuto copia, di averne preso visione e quindi di ben conoscerlo ed altresì di accettare ed osservare eventuali modificazioni ed aggiunte che la Società a proprio insindacabile giudizio, introducesse nel predetto documento. Sono pure a carico del conduttore tutte le spese di gestione dei vari servizi, quali: riscaldamento, acqua, luce, gas. Eventuali spese di gestione sostenute dalla Società saranno oggetto di periodica rendicontazione e quindi dal conduttore rimborsate alla Società stessa.

La Società è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore si impegna a consentire l'accesso all'unità immobiliare al personale della Società incaricato di ispezionare l'unità stessa, per

assicurarsi della sua conservazione, per constatare le modalità d'uso e per la verifica degli impianti.

7) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. qualora il conduttore:

- a) risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore a 3 (tre) mensilità di canone dovuto;
- b) abbia apportato modificazioni non autorizzate all'immobile oggetto della locazione od ai relativi accessori ed eventuali impianti;
- c) cessazione dell'uso specifico di cui al punto 2);
- d) violazione di quanto prescrive il punto 6).

8) SPESE CONTRATTUALI – Sono a carico esclusivo del conduttore le spese di stipulazione del presente contratto, ivi comprese quelle per eventuali rinnovazioni di esso, mentre l'imposta di registro è a carico della Società e del conduttore in parti uguali.

9) CLAUSOLA DI GRADIMENTO – In deroga all'art. 36 Legge 27.07.1978, n. 392, il conduttore rinuncia alla facoltà di sublocare o cedere il contratto senza il consenso della Società, come previsto dal predetto articolo. Pertanto il conduttore si impegna fin d'ora ad ottenere il preventivo gradimento del locatore per la cessione della licenza di commercio relativa ai locali locati.

E' in particolare fatto divieto al conduttore di subaffittare l'immobile disgiuntamente dalla cessione od affitto dell'azienda ivi collocata.

10) CAUZIONE – L'eventuale cauzione verrà restituita dalla Società al conduttore a finita locazione previo accertamento dell'esatto adempimento di quanto previsto dal presente contratto a carico del conduttore stesso

11) NORME FISCALI – La Società dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA ai sensi del numero 8 I° comma dell'art. 10, n. 8, D.P.R. n. 633/72, così come modificato dal D.L. n. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006.

Grosseto, li _____

IL CONDUTTORE

Per l'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

(P.IVA)

Il sottoscritto conduttore, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiara di approvare specificatamente gli articoli 2), 3), 4) 5), 6), 7), 8), 9), 10) e 11). ----- IL CONDUTTORE
