

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**

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 Arch. Corrado Natale, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Edilizia Provinciale Grossetana spa 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'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione.

**3) DURATA DELLA LOCAZIONE** – Il presente contratto di locazione decorre dal \_\_\_\_\_ ed avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

**4) CONSEGNA E CONSERVAZIONE DEL LOCALE** – Il locale viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. L'immobile è dotato di impianto elettrico non certificato, che il conduttore dovrà adeguare e certificare in relazione al tipo di attività svolta e descritta al punto 2) del presente contratto. Il conduttore dichiara che il locale è comunque 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. La decorrenza del pagamento del primo canone di locazione, sarà posticipata a quattro mesi a partire dal mese successivo alla firma del contratto di locazione.

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. 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 del Codice Civile e della Legge 27.07.1978, n. 392. 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 le indicazioni e prescrizioni del Codice Civile in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie e di ripartizione delle stesse fra il conduttore e la Società. 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.

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

**10) CAUZIONE** – All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a produrre la cauzione di cui all'art. 11 della legge 27/07/1978 n. 392, sotto forma di fideiussione bancaria per un importo pari a sei mensilità del canone offerto. La 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 1° 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.

## **12) FORO COMPETENTE**

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Grosseto.

Grosseto, lì \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

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

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

\_\_\_\_\_