

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**



Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge, redatta in data 05 Marzo 2012, tra i Signori:

di seguito denominato locatore;

CONCEDONO IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA'

Rappresentata dai Sig.ri:

che accetta, in locazione, l'unità immobiliare posta nel comune di Sinalunga (SI) Via F.e P. Zappalorto ricompreso nel complesso denominato contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 52 particella 1119 sub 17 in parte per una superficie di mq. 82 circa, come evidenziato sull'allegato "A" che ne fa parte integrante e sostanziale della presente scrittura, ai seguenti patti e condizioni:

1) – L'immobile viene concesso in locazione per l'esercizio di attività studio tecnico professionale inerente l'attività di perito agrario e perito agrario laureato.

2) – E' fatto divieto al conduttore di cambiare, senza il preventivo consenso scritto del locatore la destinazione dell'immobile, di cedere anche parzialmente ad altri il contratto, pena la sua risoluzione, fatto salvo però quanto previsto dall'art. 36 della Legge 392/78.

3) – Il locatore autorizza il conduttore ad apportare all'immobile le modifiche necessarie nonché eventualmente richieste dalle competenti autorità per l'ottenimento delle relative autorizzazioni.

4) – La locazione avrà la durata di anni sei, con inizio dal 5 Marzo 2012 e terminerà il 28 Febbraio 2018 e sarà tacitamente rinnovato per altri sei anni ai sensi dell'art. 28 I° comma della Legge 392/78 salvo che una parte invii all'altra lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto. Si precisa che il conduttore avrà la disponibilità dei locali a partire dal giorno 06 Marzo 2012.

5) - Il canone di locazione viene concordato ed accettato dalle parti come di seguito riportato :

- Dal 05 Marzo 2012 e così per i successivi _____ annui oltre ad IVA di legge, da pagarsi in rate anticipate entro il 5 (cinque) di ogni mese da ciascuna oltre ad IVA di legge.

Il canone di locazione mensile dovrà essere versato a mezzo di assegno o bonifico bancario sul conto acceso presso la

_____ entro e non oltre i primi cinque giorni di ogni mese.

Il conduttore si impegna inoltre a sostenere le spese condominiali che compongono l'intera struttura, le quali verranno suddivise in quote millesimali e ripartite proporzionalmente tra tutti i condomini. A titolo soltanto indicativo, si indicano quali spese condominiali, quelle relative alla luce esterna ed interna e alla galleria che divide tutto l'immobile, le spese per la

pulizia della galleria e comunque quanto altro si renda necessario per il normale funzionamento dell'immobile per le sue attività che vi saranno eserciate dai vari condomini.

6) – Ai sensi del legge n. 223 del 4 Luglio 2006 e successiva conversione nella legge 248 del 4 Agosto 2006 la parte locatrice opta per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA). Pertanto il presente contratto sarà soggetto all'imposta di registro dell'1%.

7) - Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente senza richiesta del locatore. Il primo aggiornamento decorrerà dal 05 Marzo 2013.

8) – E' data facoltà comunque al conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento comunicando a mezzo lettera raccomandata A.R. al locatore la disdetta almeno sei mesi prima di lasciare l'immobile, senza obbligo di specificare i motivi.

9)- Il conduttore si obbliga fin da adesso a riconsegnare alla scadenza del contratto i locali nello stesso stato che li ha ricevuti, fatto salvo il normale deperimento per l'uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta, senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10) - Sono a carico del conduttore le spese per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, dell'energia elettrica, acqua, telefoniche e riscaldamento, per le volture e/o allacciamento delle utenze, nonché quelle relative alle manutenzioni e riparazioni ordinarie relative agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, agli infissi alle marmette e piastrelle dei pavimenti e rivestimenti, nonché eventuali problemi alle fognature dovuti a otturazioni per negligenza dello stesso conduttore.

11) – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare dall'interruzione dei servizi, quelli derivanti da terzi, e/o arrecati a terzi, nonché quelli derivanti e/o arrecati ai vicini. Il conduttore si obbliga ad

osservare e far osservare le buone regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. In particolare il locatore è esonerato da ogni responsabilità per eventuale danni di ogni genere e natura arrecati a vicini e terzi.

12) – Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti nel presente contratto e non potrà far valere alcuna azione legale o eccezione se non dopo aver effettuato il pagamento delle rate scadute. In ogni caso sulle rate scadute e pagate, decorreranno gli interessi legali. In caso di mancato pagamento del canone, la parte locatrice potrà avvalersi del deposito dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

13) – Il Locatore ed il Conduttore, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

14) – Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali in qualsiasi momento previo preavviso di almeno due giorni e il conduttore non potrà esercitare nessuna eccezione per nessun titolo o motivo.

15) – L'inadempienza anche soltanto di uno dei patti contenuti nel presente contratto, produrrà ipso-jure la sua risoluzione.

16) – Contestualmente alla firma del presente contratto, il conduttore versa nelle mani del locatore la somma di _____ pari a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma non potrà mai essere imputata in conto pagamento dei canoni di locazione, neppure in prossimità della scadenza e/o risoluzione del contratto, e sarà restituita soltanto alla riconsegna dell'immobile, previa constatazione dello stato dello stesso.

17) – L'imposta di registro è a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno, mentre l'imposta bollo sono a totale carico del parte conduttrice.

18) –GARANZIE ASSICURATIVE - Il Conduttore è costituito custode della cosa locata finché alla materiale riconsegna della stessa, ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare a sé medesima o a terzi (ivi compresi i suoi dipendenti) in conseguenza di atti, fatti ed omissioni comunque riconducibile all'utilizzo della immobile locato. Il Locatore relativamente alla partita di fabbricato di sua proprietà, si impegna a sottoscrivere, idonee polizze di assicurazione a garanzia dei danni e più precisamente:

- Garanzia Incendio ed eventi speciali per un valore assicurato di Euro

ricorso Terzi per danni da incendio per Euro Tale polizza dovrà comprendere tutte le principali estensioni di garanzia quali Eventi Atmosferici, Fenomeni Elettrici, Eventi Socio-politici ed atti vandalici, nonché la clausola dove l'assicuratore rinuncia nei confronti del Locatore e del Conduttore ad esercitare il diritto alla surroga prevista nei confronti degli stessi, di cui all'art. 1916 C.C.

- Garanzia per i danni provocati a terzi per la conduzione del fabbricato, compresi quelli riferiti alla manutenzione ordinaria, con un massimale non inferiore per le sezioni RCT/ RCO ad Euro

In forza del rischio derivante dalla conduzione dell' immobile stesso, il Conduttore si obbliga a rimborsare al Locatore le quote di sua di competenza pari al 80% del premi totali, (premio necessario a garantire il Rischio Locativo di spettanza del conduttore).

Copia delle suddette polizze dovranno essere consegnate al Conduttore, così come gli eventuali rinnovi e/o modifiche e/o integrazioni. Il Locatore, rilascerà al Conduttore, copia delle ricevute comprovanti l'avvenuto pagamento delle rate di polizze sulle quali vengono indicate le quote di premio (80% del totale) calcolato sulla porzione d'immobile concessagli in locazione a titolo di rimborso.



19) Le parti prendono atto che ai fini della classificazione energetica l'immobile è classificato nella classe "B".

Il conduttore rinuncia espressamente a richiedere al locatore adeguamenti degli impianti, esonerando la parte locatrice da qualsiasi onere o responsabilità in merito.

20) – Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alla Legge n. 392 del 27 Luglio 1978 e n. 431 del 9.12.1998, nonché alle disposizioni del C.C. in materia di locazioni.

21) – La parte conduttrice dichiara che per la notifica degli atti, elegge il proprio domicilio all'indirizzo dell'immobile oggetto della locazione cioè in Sinalunga (SI) Edificio

22) – Per questo contratto, le parti dichiarano che il foro competente è quello del Tribunale di Montepulciano.

23) – Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, previa approfondita lettura, delle clausole del presente preliminare, dai n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22

che approvano espressamente e specificatamente.

Letto approvato e sottoscritto

Sinalunga 05 Marzo 2012

Il conduttore

Agenzia delle Entrate - Ufficio di Montepulciano
Registrato il - 7 MAR. 2012 al n. [] serie 3
Imposte versate di € 96,00
Giulietta Pastonchi (*)
[] in delega del Direttore Provinciale