

Contratto di locazione a uso professionale

Il sig. <...> (per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante), di seguito denominato "locatore"

concede in locazione

al sig. <...> (per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante), di seguito denominato "conduttore", identificato mediante <...> (documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12, D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla

legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 286/1998), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione, l'unità immobiliare sita in <...>, via <...>, n. <...>, al <...>, piano costituito da <...>, sub <...>, mapp. <...>, cat. <...>, foglio <...>, censito al NCEU col n . <...>

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Art. 1 - Durata

La durata della locazione è convenuta e accettata in anni sei e più precisamente dal <...> al <...> Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata a.r., esso s'intende rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/1978. Il conduttore ha/non ha facoltà di recedere

anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma, della legge n. 392/1978.

Art. 2 - Corrispettivo

Il canone annuo della locazione è convenuto e accettato in <...> euro, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate, a mani e domicilio del locatore (*indicare eventuali diverse modalità di pagamento*), con scadenza il giorno <...> di ogni trimestre, puntualmente e comunque con tolleranza massima di venti giorni di ritardo. È esclusa ogni differente modalità di pagamento e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Art. 3 - Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle

variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 4 - Destinazione dei locali e subaffitto

I locali si concedono in locazione per il solo uso di studio professionale, e in particolare <...> di <...> (*descrivere l'attività professionale o di lavoro autonomo*) con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale e a qualunque titolo, anche gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. È fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 35, 37 ss. della legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

Art. 5 - Diniego delle autorizzazioni

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge n. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle

autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

Art. 6 - Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione e agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente.

Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere, se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale, comunque, al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere e ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e

piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora a eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 cod. civ. A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto.

Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché motivi la ragione dell'accesso e ne dia preavviso al conduttore almeno ventiquattr'ore prima .

Art. 7 - Esonero dalle responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di

terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o negligenza del portiere. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, che siano dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione, per un massimale minimo di <...> euro.

Art. 8 - Regolamento condominiale

Il conduttore si obbliga a osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art. 9 - Oneri accessori

Le forniture dei servizi pubblici quali elettricità, telefono, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il

riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

Tutte le spese condominiali competenti all'immobile locato sono a carico del conduttore, che dovrà versarle secondo le modalità e le scadenze stabilite dal locatore o dall'amministratore del condominio.

Art. 10 - Deposito cauzionale

Il conduttore versa alla firma della presente scrittura una cauzione di <...> euro, che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione.

A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo eventuale utilizzo.

Art. 10 - Risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., il locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando il conduttore o chi per esso:

- non osservi o non faccia osservare il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte;
- non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste;
- rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali e all'immobile;
- violi il divieto di cui al punto n. 4 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione per la quale esso è stato locato;
- esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

Art. 12 - Imposte

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti

leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del <...> (*locatore o conduttore*).

Art. 10 - Rinvio

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data, <...>

Il locatore, <...>

Il conduttore, <...>

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 cod. civ. le parti dichiarano di accettare specificamente tutte le clausole e in particolare gli artt. 1, 2, 3, 4, 6, 7 e 11.

Il locatore, <...>

Il conduttore, <...>