

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

TRA

la ASP Istituti Riuniti del Lazio con sede in Gaeta (LT), via Annunziata, 21, codice fiscale _____, in persona del Direttore Generale Dott. _____ nato a _____ il _____ di seguito denominata parte locatrice o locatore;

E

il Sig. nato a il, domiciliato in, codice fiscale riconosciuto a mezzo n. rilasciata dal il ../ ../....., di seguito denominato parte conduttrice o conduttore;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unità immobiliare:

.....
.....,

composta di n. vani e servizi, contraddistinta al NCEU del Comune di Roma, al foglio, particella, subalterno, categoria catastale, zona censuaria, classe, rendita catastale Euro

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di avere già preso in consegna l'immobile ad ogni effetto, con il diritto delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo, dopo

averla visitata ed averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto.

La parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato locativo medesimo in cui l'ha ricevuto fatte salve le disposizioni di cui all'art.13 del presente contratto e il degrado dovuto all'uso, pena il risarcimento del danno.

Ogni aggiunta ulteriore che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dell'Ente proprietario. I miglioramenti e le addizioni e le innovazioni eventualmente autorizzati resteranno a favore del locatore al termine del rapporto, senza che da questi sia dovuto indennizzo o compenso alcuno, neanche a titolo di rimborso spese ed anche in caso di recesso anticipato del conduttore, tutto ciò con espressa rinuncia ai rimborsi previsti dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad uso Commerciale/magazzino del conduttore/società E' vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale. In tale caso il locatore potrà chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed il risarcimento dei danni

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi della legge 392 /1978, in anni 6, con decorrenza dal ../../.... e scadenza il ../../.... Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

L'eventuale disdetta o rinnovo devono avvenire secondo le regole previste dagli articoli 28 e 29, L392/1978, nel rispetto delle finalità istituzionali del locatore e della sua natura pubblica.

5. RINNOVO/RECESSO ANTICIPATO. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, il contratto di locazione non potrà essere automaticamente rinnovato, ai sensi dell'art. 9 del regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 11 ottobre 2021 e Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021. La parte locatrice è in ogni caso tenuta a comunicare alla parte conduttrice, almeno sei mesi prima della scadenza, tramite raccomandata A/R o PEC, l'intenzione di non rinnovare il contratto alle medesime condizioni. La parte locatrice, nei medesimi termini e con i medesimi mezzi, può invitare la parte conduttrice ad esprimere la propria volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto alle condizioni economiche rideterminate secondo la stima dei valori minimi di cui all'art. 7 del regolamento citato. La parte conduttrice, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della raccomandata deve comunicare alla parte locatrice, per iscritto, la propria volontà di rinnovare il contratto alle nuove condizioni. In mancanza di detta comunicazione, alla scadenza naturale del contratto, la parte conduttrice dovrà lasciare l'immobile libero da persone e/o cose. Qualora nei confronti del conduttore penda un giudizio finalizzato al recupero crediti ed oneri locatizi, il rinnovo è subordinato all'integrale pagamento del dovuto, unitamente alle spese legali sopportate dalla ASP, oltre agli interessi moratori, con le modalità e i criteri stabili dal medesimo regolamento.

La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R.

L'eventuale sopravvenuto ritiro delle autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività del conduttore, anche se concernente l'inidoneità dell'immobile, non comporta a carico del locatore alcuna responsabilità o onere di esecuzione di lavori di adattamento, ma solo la facoltà del conduttore di recedere dal contratto. In tal caso si applica il successivo articolo 13 in tema di miglioramenti.

6. CANONE. Il canone di locazione, avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'immobile e la sua ubicazione, viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito in Euro,... annuali. Il canone annuale di locazione dovrà essere corrisposto alla parte locatrice in dodici rate mensili anticipate di Euro,... (...../..) ciascuna da versare, a mezzo bonifico entro il 5 di ogni mese sul conto corrente intestato alla parte locatrice. E' tassativamente esclusa la possibilità di diverse forme di pagamento.

Il pagamento del canone di locazione o di quant'altro dovuto, anche a titolo di oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese e/o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

Il rilascio dei locali oltre alla scadenza del contratto è considerata occupazione senza titolo anche nel silenzio del locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo. E' legittima, pertanto, l'azione per il rilascio e per la corresponsione dell'indennità di occupazione.

Al riguardo si conviene che è solo il conduttore che deve farsi parte diligente per la tempestiva riconsegna dell'immobile locato, mentre l'indennità d'occupazione nel periodo di ritardata riconsegna del bene concesso in locazione è convenuta, per ciascun mese, in un importo pari alla rata mensile dell'ultimo importo corrisposto a titolo di canone maggiorato del 30%.

7. **AGGIORNAMENTO ISTAT.** Il canone così come contrattualmente stabilito sarà aggiornato ogni anno nella misura massima della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello d'inizio del presente contratto, sulla base del canone pieno di cui al precedente articolo 6. Tale aggiornamento verrà applicato d'ufficio, senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore. Eventuali disposizioni di legge più favorevoli al locatore si applicheranno automaticamente al presente contratto.
8. **ONERI ACCESSORI.** Il conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
- Annualmente il conduttore provvede al pagamento di eventuali conguagli
9. **MOROSITÀ.** Il mancato e/o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978, ovvero degli oneri accessori, per un importo pari a due mensilità del canone medesimo, costituisce motivo di risoluzione del contratto con diritto del locatore al risarcimento dei danni. Il ritardo del pagamento delle mensilità dei canoni o degli oneri accessori produrrà di diritto a carico del conduttore, senza necessità di previa costituzione in mora, interessi di mora corrispondenti agli interessi legali al momento vigenti.
10. **GARANZIA.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di Euro,... a titolo di deposito cauzionale pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto affitto. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito

al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito sarà fruttifero di interessi legali, che le parti concordano siano restituiti solo al termine del rapporto di locazione.

11. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti, laddove esistenti, le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, delle serrature e chiavi, della pavimentazione e rivestimenti, nonché tutte le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile locato di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Qualora il conduttore non provveda, sarà cura del locatore provvedervi, tramite prelievo da deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

12. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO. Al conduttore è fatto espresso divieto di sublocare, anche parzialmente, e/o di cedere a qualsiasi terzo, in uso o in parte, anche se temporaneo e/o gratuito, l'immobile locato, nonché di cedere ad altri il presente contratto di locazione. La violazione di tale divieto comporta a carico del conduttore:

- la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C.;
- il pagamento di una penale d'importo pari a venti volte l'ammontare dell'ultimo canone mensile dovuto, oltre alla perdita del deposito cauzionale ed al risarcimento dell'eventuale maggior danno subito per la mancata tempestiva riconsegna dell'immobile;
- la responsabilità solidale con il terzo occupante per il pagamento dell'indennità stabilita per il periodo di occupazione illegittima

13. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. È fatto divieto al conduttore di eseguire lavori o innovazioni che non siano espressamente autorizzati per iscritto dall'Ente locatore e che, in ogni caso, dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa vigente e segnatamente di quella posta a tutela dei beni architettonici e paesaggistici e solo a seguito dell'ottenimento delle prescritte autorizzazioni tecnico amministrative. Il locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare i locali affittati. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato locativo conseguente alle migliorie e innovazioni autorizzate nonché a quelle previste nel presente contratto. In difetto il locatore potrà incamerare a titolo di penale il deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

14. RIPARAZIONI URGENTI. Ai sensi degli artt. 1583 e 1584 c.c., il conduttore, previa comunicazione scritta, consente l'esecuzione di riparazioni urgenti

all'interno dell'unità locata da parte del locatore, anche quando importino diminuzione del godimento della stessa. Il conduttore ha diritto alla riduzione del canone di locazione nel caso di mancato godimento superiore a trenta giorni. Il conduttore può eseguire direttamente riparazioni urgenti, salvo il rimborso, esclusivamente previo avviso al locatore.

15. ESONERO DA RESPONSABILITA'. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per interruzioni incolpevoli dei servizi, nonché per danni diretti o indiretti che possano derivargli, anche per fatti od omissioni di terzi, in occasione o a causa della sua permanenza nell'immobile locato o nelle sue immediate adiacenze, sempre che tali danni non siano imputabili a dolo o colpa grave del locatore.

16. REGOLAMENTI PER L'USO DELLE PARTI COMUNI E IL DECORO DELL'EDIFICIO. Il conduttore si obbliga a rispettare il regolamento di condominio, ove esistente, circa l'uso delle parti comuni e la tutela del decoro dell'edificio. La violazione reiterata delle norme condominiali costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione di diritto del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c..

17. NORME DI SICUREZZA. Il conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso. Il conduttore si impegna a non introdurre o detenere nell'unità immobiliare e nelle sue pertinenze sostanze infiammabili, fatti salvi minimi quantitativi per uso domestico, o sostanze esplosive, a non usare fiamme libere, a non eseguire riparazioni a caldo e prove motori, a non parcheggiare autoveicoli con serbatoio per GPL o gas metano.

18. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78, le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e

del locatore in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e dei suoi eventuali rinnovi e il conduttore si obbliga a pagare la metà. Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, il costo dell'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

19. VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione durante il corso della locazione. La parte conduttrice si obbliga a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa in locazione anche agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto ovvero nei sei mesi successivi alla comunicazione della disdetta. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti.

20. ELEZIONE DI DOMICILIO. A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la notifica di atti esecutivi, nonché ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto e, qualora ella cessi di occuparlo, presso la Casa Comunale del Comune in cui è situato l'immobile locato.

21. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

22. MODIFICHE. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

23. RISOLUZIONE. In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate ovvero di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso jure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

24. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alla Legge 392/1978, nonché alle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

25. FORO COMPETENTE. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, le parti ritengono esclusivamente competente il foro di _____, ai sensi dell'art. 28 c.p.c..

Letto, approvato e sottoscritto., ../../....

Il locatore _____

Il conduttore _____

Le parti dichiarano di aver preso esatta visione delle clausole e delle condizioni di cui sopra ed in particolare delle condizioni di cui agli articoli 2 Condizione dell'immobile e divieto di modifiche, 4 (Durata della locazione), 5 (Rinnovo/Recesso anticipato), 6 (canone), 8 (oneri accessori), 9 (Morosità), 10 (Garanzia), 11 (Manutenzione e riparazioni ordinarie della cosa locata), 12 (Divieto di sublocazione e cessione del contratto), 13 Opere di manutenzione straordinaria, 14 (Riparazioni urgenti), 15 (Esonero responsabilità), 17 (Norme di sicurezza), 23 (Risoluzione) e 25 (Foro competente) del presente Contratto, le cui clausole (rilette ed

approvate) vengono dalle parti accettate ad ogni conseguente effetto ed in particolare ai sensi e agli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Cod. civile.

Il locatore _____

Il conduttore _____