**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL’ABITAZIONE**

**Ai sensi degli art.li 27 e seguenti legge 27/7/78 n. 392**

**TRA**

# Il Sig.

nato a ..................il

residente a in

C.F. (oppure: la società

con sede in ……………………………………………………………………………...…. iscritta al Registro Imprese di

al numero ………………...……., C.F. **[[1]](#endnote-1)**

in persona di ) in seguito denominato anche più semplicemente locatore.

**E**

# Il Sig.

nato a ..................il

residente a in

C.F. (oppure: la società

con sede in ……………………………………………………………………………...…. iscritta al Registro Imprese di

al numero ……………………., C.F. ,**[[2]](#endnote-2)**

in persona di ) in seguito denominato anche più semplicemente conduttore.

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Il locatore **concede in locazione ad uso diverso dall'abitazione, come meglio infra specificato,** al conduttore, che accetta, l’unità immobiliare sita in

al piano ……………………………….. così composta:

Dati catastali:

**AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI**

1. **DURATA:** La durata della locazione, oggetto del presente contratto è pattuita in ............ (...........................................)**[[3]](#endnote-3)** anni a decorrere dal ........................................ e con scadenza al ......................................... Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di ulteriori ............ (...........................................)**[[4]](#endnote-4)** anni a partire dalla prima o dalle eventuali successive scadenze, salvo preventiva disdetta da comunicarsi da una delle parti all'altra a mezzo lettera raccomandata a.r. con preavviso di almeno 12 (dodici)**[[5]](#endnote-5)** mesi prima della scadenza.
2. **DISDETTA PER LA PRIMA SCADENZA:** Alla prima scadenza contrattuale il locatore avrà facoltà di negare il rinnovo del contratto e quindi disdettare il medesimo unicamente per i motivi di cui all’art. 29 della Legge 392/78. La dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza andrà pertanto comunicata dal locatore mediante lettera raccomandata da far pervenire al conduttore almeno 12 (dodici)**[[6]](#endnote-6)** mesi prima della scadenza, con indicazione specifica del motivo che giustifica il diniego al rinnovo.
3. **RECESSO DEL CONDUTTORE:** Al Conduttore *è concesso/non è concesso* per pattuizione assunta tra le parti il diritto di recedere dal contratto anticipatamente durante la locazione con preavviso di mesi .............................. che dovrà essere comunicato al locatore con lettera raccomandata. Tale diritto di recesso, liberamente pattuito tra le parti, potrà essere esercitato dal conduttore a decorrere da ........................................... Le parti sono comunque informate che il Conduttore, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, qualora ricorrano gravi motivi ha diritto in forza di legge ed in particolare in base a quanto stabilito dall'articolo 27, comma 8°, legge 392/78, di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi a mezzo lettera raccomandata che dovrà contenere l'indicazione specifica dei gravi motivi sopravvenuti ed addotti a giustificazione del recesso.
4. **CANONE:** Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in €

(Euro ) *più IVA* annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero ............ rate eguali anticipate *mensili/trimestrali* ciascuna di € ...............................................

(Euro ) *più IVA* **[[7]](#endnote-7)** scadenti il giorno .................. di ogni mese *(o del mese iniziale di ciascun trimestre locativo, in caso di ratei trimestrali)* con le seguenti modalità:

* mediante assegni/in contanti al domicilio del locatore o di un suo incaricato
* mediante bonifico bancario su conto corrente del locatore
* altro:

1. **DESTINAZIONE D’USO:** l'immobile sarà destinato a con divieto di mutamento di destinazione. Il conduttore dichiara che la sua attività *comporta/non comporta* contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.**[[8]](#endnote-8)** Le parti sono edotte che i diritti previsti dagli articoli 34, 38, 39 e 40 della legge 392/78 (indennità per perdita di avviamento, prelazione e riscatto in caso di vendita dell'immobile, prelazione in caso di nuova locazione) si applicano soltanto ai contratti stipulati ai sensi degli articoli 27 e seguenti legge 392/78 destinati contrattualmente ad attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e che non siano professionali o di carattere transitorio o relative ad immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradale o autostradale, alberghi e villaggi turistici.
2. **AGGIORNAMENTO DEL CANONE**: Il canone sarà annualmente aggiornato in aumento, dall'inizio del secondo anno locativo e così di seguito sino alla cessazione della locazione, senza necessità di richiesta del locatore, in misura pari al *75%***[[9]](#endnote-9)** della variazione dell’indice dei prezzi al consumo rilevato dall’ISTAT riferita all’ultimo mese disponibile rispetto allo stesso mese dell’anno precedente.
3. **ONERI ACCESSORI:** In aggiunta a ciascuna rata del canone, il conduttore corrisponderà *mensilmente/trimestralmente* al locatore, la somma di € ...................……. (...................................................................) quale acconto sulle spese accessorie previste a carico del conduttore ai sensi dell’art. 9 della legge 392/78, salvo conguaglio a fine anno in base al consuntivo. Tale acconto potrà essere annualmente aggiornato con adeguamento al consuntivo dell’anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore la tassa comunale di smaltimento rifiuti e l’eventuale tassa passo carraio. Il conduttore verserà direttamente ai fornitori le spese relative alle utenze, quali gas ed energia elettrica. Il conduttore è tenuto a servirsi dell’impianto di riscaldamento come esistente nello stabile, ed a pagare, in aggiunta alla quota spese relativa ai locali scaldati, le spese di manutenzione ordinaria e la quota di ammortamento dell’impianto nell’importo determinato dagli Usi e Consuetudini in caso di impianto centralizzato. Qualora l'immobile sia dotato di impianto autonomo, la gestione del riscaldamento e la relativa manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore, il quale si impegna al rispetto della normativa vigente in ordine alla conduzione e manutenzione delle caldaie a gas per la produzione dell’acqua calda sanitaria e del riscaldamento. Il conduttore provvederà annualmente a fare verificare da ditta abilitata la caldaia e l'impianto, facendo eseguire gli eventuali interventi di manutenzione necessari e si impegna a consegnare al locatore il documento attestante la revisione entro il 30 settembre di ogni anno.
4. **GARANZIA:**
5. DEPOSITO: A garanzia degli obblighi contrattuali, il conduttore versa al locatore un deposito cauzionale, di Euro

(euro ) pari a .......... mensilità del canone, fruttifero di interessi legali, che dovranno essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. Tale deposito, che il locatore dichiara di ricevere con la firma del contratto, non sarà dal conduttore imputabile né a canone né agli oneri accessori né ad altro titolo diverso da quello di garanzia e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell’immobile, e fatto salvo l’adempimento di tutti gli obblighi assunti da parte del conduttore.

1. FIDEJUSSIONE BANCARIA: Il conduttore *consegna/si impegna* *a consegnare* al locatore fidejussione bancaria a prima richiesta assoluta emessa da primario Istituto Bancario fino all'importo di euro (Euro: ) quale garanzia, a favore del locatore, senza necessità di preventiva escussione del conduttore e con rinuncia preventiva a qualsivoglia eccezione ed al termine decadenziale previsto dall'articolo 1957 del codice civile da parte del fideiussore, contro eventuali inadempimenti di parte conduttrice quali mancati pagamenti dei canoni di locazione o degli oneri accessori o eventuali danni riscontrati al momento del rilascio dell’immobile. La garanzia fideiussoria deve avere durata sino a ................................................ Qualora la fidejussione non venisse consegnata al locatore entro la data del ………......………., il presente contratto si dovrà ritenere risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.
2. FIDEJUSSIONE ASSICURATIVA: Il conduttore *consegna/si impegna a consegnare* al locatore fidejussione assicurativa valida fino all'importo di euro ……............……… (euro: )

quale garanzia, a favore del locatore, senza necessità di preventiva escussione del conduttore e con rinuncia preventiva a qualsivoglia eccezione da parte del fideiussore ed al termine decadenziale previsto dall'articolo 1957 del codice civile, contro eventuali inadempimenti di parte conduttrice quali mancati pagamenti dei canoni di locazione o degli oneri accessori o eventuali danni riscontrati al momento del rilascio dell’immobile. La garanzia fideiussoria assicurativa deve avere durata sino a ………...........................…….. Qualora la polizza fideiussoria non venisse stipulata e consegnata al locatore entro la data del ……….....................………., il presente contratto si dovrà ritenere risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

1. FIDEIUSSIONE PRIVATA Il sig./sig.ra ………………......................................…………, nato a ……................................….., il ……................….., residente ………..............................................…., C.I. C.F. ……………………............………………. che a tale fine sottoscrive il presente contratto, si costituisce personalmente fideiussore, a favore del locatore, senza necessità di preventiva escussione del conduttore, con rinuncia preventiva a qualsivoglia eccezione, con rinuncia espressa al termine decadenziale previsto dall'articolo 1957 del codice civile, garantendolo sino all'importo massimo di euro ……………….....................…… (euro: )

contro eventuali inadempimenti di parte conduttrice quali mancati pagamenti dei canoni di locazione o degli oneri accessori o eventuali danni riscontrati al momento del rilascio dell’immobile. La presente fidejussione avrà valore fino a sessanta giorni oltre la data di rilascio dei locali da parte del conduttore e/o dei suoi aventi causa.

1. **STATO LOCATIVO:** Il conduttore dichiara di aver visitato l’immobile locato e di riceverlo in consegna in buono stato locativo e idoneo all’uso convenuto ed in generale all'esercizio dell'attività che intende esercitarvi e si impegna a restituirlo al termine della locazione, nello stato in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deperimento d’uso, pena il risarcimento dei danni, e ad eseguire tutte quelle opere manutentive o di adeguamento che siano necessarie o che si rendano tali per mantenere l’unità immobiliare locata in buono stato ed idonea all'uso cui è destinata, in base al presente contratto, per l'esercizio dell'attività del conduttore. Il conduttore riconosce che l’immobile *fa parte/non fa parte* di uno stabile in condominio nel qual caso si impegna al rispetto del Regolamento del quale dichiara di aver preso visione. Per quanto riguarda gli impianti attualmente esistenti e la loro certificazione:

Qualora il conduttore, ottenuto al riguardo il debito consenso del locatore, provveda a qualsivoglia modifica degli impianti esistenti per le ragioni sopra indicate, dovrà farsi rilasciare idonea certificazione di conformità da parte della ditta installatrice, che dovrà consegnare al locatore al momento di consegna dell'immobile a fine locazione.

1. **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E MODIFICHE:** Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso pattuita, anche solo parzialmente o temporaneamente. Il conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all’immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Gli eventuali miglioramenti o addizioni, anche se autorizzati dal locatore, resteranno acquisiti all’unità immobiliare senza che sia dovuto al conduttore alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto.
2. **SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE CONTRATTO:** È fatto divieto per il conduttore di sublocare l'immobile e di cedere il presente contratto, salvo il caso in cui il Conduttore intenda cedere la propria azienda o concederla in affitto, e contestualmente cedere il presente contratto di locazione o sublocare l’immobile, esercitando il diritto che gli compete ai sensi dell’art. 36 della Legge 392/1978, con obbligo di comunicazione al riguardo al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec.
3. **RIPARAZIONI ORDINARIE:** Le riparazioni di cui all’art. 1576 Cod. Civ. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 Cod Civ (Piccole riparazioni a carico dell’inquilino) sono a carico del conduttore così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti e ai servizi. Non provvedendovi tempestivamente il conduttore, potrà provvedervi il locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall’avvenuta riparazione. Quando l’immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore. Per quanto riguarda il riparto degli oneri accessori e manutentivi tra locatore e conduttore, le parti dichiarano di conoscere e accettare i criteri indicati nella tabella concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet Uniat, registrata il 30/4/14 a Roma, che richiamano affinché siano applicati nell’esecuzione del presente contratto.
4. **ESONERO DI RESPONSABILITA’:** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto doloso e colposo o da omissioni di altri condomini o inquilini dello stabile, di dipendenti del locatore, compreso il portiere, di terzi in genere, e segnatamente per furti ed assume a proprio carico anche tutti gli oneri connessi alla custodia dell'immobile locato, ivi compresi i costi per eventuali riparazioni o sostituzioni di finestre, porte o serramenti in genere che dovessero subire danneggiamenti in conseguenza di atti dolosi di terzi, furti o tentativi di furto.
5. **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:** costituirà motivo di risoluzione del contratto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile anche uno solo dei seguenti inadempimenti di parte conduttrice: a) mancato pagamento anche di una sola rata del canone o degli oneri accessori, qualora l'importo di questi ultimi superi quello di due mensilità del canone; b) mancata consegna della garanzia fideiussoria ove prevista tra gli obblighi del presente contratto o la sua cessazione di validità anticipata rispetto alle pattuizioni; c) disattendimento agli obblighi assunti all'art. 10 che precede, circa divieti di mutamento di destinazione del contratto e modifiche dell'immobile e suoi impianti non autorizzate; d) disattendimento agli obblighi assunti all'art. 11 che precede, circa divieti di sublocazione, comodato e cessione contratto.
6. **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**: Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e dal D.L. 63/2013, convertito con modificazioni in Legge 3 agosto 2013 n. 90, la parte locatrice consegna alla parte conduttrice copia di Attestato di Prestazione/Certificazione energetica, in corso di validità, rilasciato da soggetto certificatore accreditato presso il competente organismo di accreditamento, nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla predetta normativa. La parte locatrice precisa inoltre che, a decorrere dalla data di rilascio della predetta attestazione, non si sono verificate cause di decadenza (quali interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge). La parte conduttrice dà pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto della locazione.
7. **VISITE:** Il locatore potrà visitare o far visitare l’immobile durante la locazione, previo avviso al conduttore per constatarne lo stato di manutenzione e conservazione. Qualora il locatore in qualsiasi momento intendesse vendere l’immobile locato o, in prossimità della scadenza contrattuale o dell'eventuale anticipata cessazione del contratto, ricercare per il medesimo nuovo inquilino, il Conduttore, sin da ora, si obbliga a consentire la visita dell’immobile al locatore od agenzie immobiliari dallo stesso incaricate per la vendita o la nuova locazione nei giorni:

dalle ore…........................…..alle ore

1. **ELEZIONE DI DOMICILIO:** Il conduttore elegge domicilio nell’immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale.
2. **REGISTRAZIONE, REGIME FISCALE E BOLLI:** Le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. Sono a totale carico del Conduttore i bolli del presente contratto, e i bolli sulle quietanze. In caso di risoluzione anticipata del presente contratto, l’onere graverà sulla parte che ha richiesto la risoluzione. *(IVA?)* **[[10]](#endnote-10)**
3. **PRIVACY:** Ai sensi della vigente normativa a tutela della privacy, le parti si prestano sin d’ora reciproca autorizzazione al trattamento dei dati, compresa la comunicazione a terzi, per l’espletamento delle incombenze fiscali ed amministrative connesse al presente contratto di locazione. Le parti dovranno reciprocamente comunicarsi il titolare del trattamento dei dati e le relative modalità.
4. **MODIFICHE:** Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.
5. **ALTRE PATTUIZIONI**:

...................................................... lì .................................................

Il locatore Il conduttore

.............................................................................. ..............................................................................

Ai sensi dell’art. 1341 - 1342 Cod Civ approvo specificatamente i seguenti articoli: 6 (Aggiornamento canone), 7 (Oneri accessori), 8 (Garanzia), 10 (Divieto mutamento destinazione e modifiche), 11 (Sublocazione - Comodato - Cessione contratto), 13 (Esonero di responsabilità), 14 (Risoluzione del contratto)

...................................................... lì .................................................

Il conduttore

..............................................................................

1. per le società di capitali inserire anche capitale versato e quale risultante dall'ultimo bilancio ed eventuale stato di società a socio unico; per le società in stato di liquidazione, inserire la relativa indicazione [↑](#endnote-ref-1)
2. per le società di capitali inserire anche capitale versato e quale risultante dall'ultimo bilancio ed eventuale stato di società a socio unico; per le società in stato di liquidazione, inserire la relativa indicazione [↑](#endnote-ref-2)
3. minimo anni sei; per le attività alberghiere e assimilate e le attività teatrali, minimo anni nove [↑](#endnote-ref-3)
4. minimo anni sei; per le attività alberghiere e assimilate e le attività teatrali, minimo anni nove [↑](#endnote-ref-4)
5. per le attività alberghiere e assimilate e le attività teatrali, minimo mesi 18 di preavviso [↑](#endnote-ref-5)
6. per le attività alberghiere e assimilate e le attività teatrali, minimo mesi 18 di preavviso [↑](#endnote-ref-6)
7. il canone deve essere indicato “più IVA” solo nel caso in cui il contratto sia assoggettato ad Iva [↑](#endnote-ref-7)
8. la dichiarazione può essere omessa in caso di utilizzo per attività professionale [↑](#endnote-ref-8)
9. in caso di durata contrattuale superiore alla minima (anche solo 7 + 6) è legittimo (articolo 32 legge 392/78 come modificato dall'articolo 41 legge 14/09) pattuire adeguamenti Istat in misura piena, al 100% [↑](#endnote-ref-9)
10. N.B. : nel caso di locatore soggetto Iva, inserire l’eventuale opzione per l'imponibilità ad Iva dei canoni di locazione [↑](#endnote-ref-10)