

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

- ◆ \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore* \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. \_\_\_\_\_, partita I.V.A. \_\_\_\_\_, capitale sociale versato € \_\_\_\_\_, (il "Locatore"),

e

- ◆ **Agenzia**

“Conduttore”);

si conviene e si stipula quanto segue:

### Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di [indicare il titolo, es. proprietario, usufruttuario,...], concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in \_\_\_\_\_, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie sub “A”, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'“Immobile”), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_(cod. \_\_\_\_\_), sezione \_\_\_\_\_, sezione urbana \_\_\_\_\_, foglio di mappa \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_; composto da ..... piani, avente una superficie lorda mq. ... [di cui mq.... destinata ad uffici e mq. ... destinati ad altri usi (archivi, magazzini, locali tecnici e rimessaggio autoveicoli)].

1.a Il predetto immobile fa parte di un condominio .....

2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
  3. Il Conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia, *(eventuale) compresi quelli derivanti dal*
-

*Regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali (All. \_\_\_\_), di cui il Conduttore ha preso visione.*

## **Articolo 2 – Destinazione**

1. L'Immobile sarà destinato ad uso dell'Ufficio territoriale/Direzione Regionale/ Provinciale di .....
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo [*eventuale, in caso di consegna differita a seguito di lavori di adeguamento: sarà idoneo*] all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi, alle autorizzazioni necessarie e alle caratteristiche indicate nei "Requisiti degli immobili" di cui all'allegato 1 all'Avviso di ricerca immobiliare prot. .... del .....
3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati [*eventuale, in caso di consegna differita a seguito di lavori di adeguamento: saranno realizzati*] in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D. Lgs. 81/08.
4. Il Locatore dichiara che l'Immobile è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

*[in caso contrario: "Il Locatore dichiara che nell'Immobile sono presenti i seguenti materiali contenenti amianto ... e/o i seguenti materiali da costruzione/finitura per i quali è conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone ... localizzati in ..., ma garantisce di aver attuato, per la salvaguardia della salute degli occupanti, le seguenti misure: ..."]*

## **Articolo 3 – Durata**

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal [*indicare la data di stipula del contratto o, in caso di consegna differita dell'immobile, la dicitura: "dalla data di presa in consegna dei locali risultante dal verbale di cui al comma successivo, che dovrà avvenire al termine dei lavori di adeguamento dell'immobile al fine di rendere lo stesso idoneo all'uso per cui viene locato e conforme alla normativa vigente, e comunque non oltre il .... Qualora la consegna dovesse avvenire oltre il suddetto termine, a partire dal ..... sarà applicata al Locatore una penale pari ad € ..... per ogni giorno di ritardo per la mancata consegna del bene senza giustificato motivo..."*]. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.
  2. All'atto della consegna dell'Immobile gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna.
  3. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.
-

4. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile

#### **Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione**

Il Conduttore è autorizzato a sublocare l'Immobile, anche in parte, ad altri Enti o Uffici della \_\_\_\_\_ o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore.

Il Conduttore potrà altresì cedere il presente Contratto, ai medesimi soggetti e alle medesime condizioni di cui al primo comma, solo previa comunicazione scritta al Locatore e conseguente acquisizione del consenso scritto da parte dello stesso.

#### **Articolo 5 – Recesso**

1. Trascorsi sei mesi dal [*data di stipula ovvero altro giorno determinato*], il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di almeno sei mesi.
2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

#### **Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria e fatturazione - Tracciabilità**

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00) al netto IVA, importo determinato a seguito dell'abbattimento del 15% [*30% nel caso di immobili di proprietà di Enti Pubblici non territoriali*] del canone congruito dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative dell'Agenzia \_\_\_\_\_ pari a Euro \_\_\_\_\_, in virtù di quanto disposto dall'art. 3, comma 6 [*comma 10 nel caso di immobili di proprietà di Enti Pubblici non territoriali*] del D.L. 95/2012, convertito con modificazioni in L. 135/2012. (*Eventuale*) Poiché in sede di presentazione dell'offerta il locatore ha comunicato di voler assoggettare il contratto al regime di imposizione IVA, il canone di cui al punto precedente è pari ad Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00) IVA compresa.
  2. Su richiesta del Locatore, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, salvo diversa previsione legislativa. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al
-