

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2019 addì del mese , in

la Sig.ra

nata a il

residente in via

C.F.:

di seguito indicato come **locatore**, e

la Sig.ra

nata a il

residente in via

C.F.:

quale rappresentante legale della ditta

con sede in

P.IVA e C.F.:

pec:

di seguito indicato come **conduttore**,

con la presente scrittura privata , redatta in tre originali, convengono quanto segue:

1) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore ,

che a tale titolo accetta, l'immobile sito nell'area Sae di Accumoli capoluogo, via Pasqualoni, composto come da planimetria e progetto allegato al presente contratto, con servizi e accessori.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie e urbanistiche che
- con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione ACE rilasciata il

2) DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO.

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime

condizioni, di 6 anni in 6 anni qualora non avvenga disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A/R. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R, almeno 6 mesi prima della scadenza.

3) CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è di € _____, da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____, non oltre il giorno 5 di ogni mese con le seguenti modalità: bonifico bancario da effettuarsi sul conto di Tesoreria intestato al Comune di Accumoli. Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat.

4) ONERI ACCESSORI

Salvo patto contrario, sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78, oltre gli oneri ricompresi nell'art. 5 del capitolato allegato al presente contratto.

5) DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per le attività di Bar e negozio alimentari. È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile.

6) RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stesso stato di fatto, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

7) DIVIETO DI INNOVAZIONE ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO O DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di cessione o sublocazione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

9) ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare dall'attività svolta all'interno dei locali. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11) RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, che possano essere arrecati a terzi. A tal fine il conduttore si obbliga alla stipula delle polizze come specificato negli artt. 16 e 17 del Capitolato.

12) DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma pari al valore del 10 % del contratto, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13) RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula della polizza assicurativa, nonché il mancato adempimento degli obblighi riportati nel capitolato allegato, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14) IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

È a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del conduttore per tutta la durata del contratto.

15) CLAUSOLE VESSATORIE

Si sottoscrive specificamente quanto contenuto negli articoli del capitolato di seguito elencati:

Art. 5 - Art. 8 - Art. 13 - Art. 16 - Art. 17 - Art. 19 - Art. 20 - Art. 24 - Art. 25

Il Locatore

.....

15) CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Rieti.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente e al capitolato allegato.

Lugo e data

Il locatore

.....

Il conduttore

.....