

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

ai sensi dell'art. 27, quinto comma, della legge 392/1978

Il Sig. <cognome e nome> cod. fisc. <cod. fisc.> nato a <città di nascita> il <data di nascita> residente a <luogo di residenza> in via <via o piazza> n° <numero civico>, di seguito denominato locatore

concede in locazione

alla società <ragione sociale> partita Iva <partita IVA o cod. Fisc.>, sede sociale <indirizzo> qui rappresentata dal Sig. <nome e cognome>, cod. fisc. <cod. fisc.>, nato a <luogo di nascita> il <data di nascita> residente a <luogo di residenza> in via <via o piazza> n° <numero civico>, identificato mediante <tipo documento> n° <numero documento> rilasciato da <autorità che ha rilasciato il documento> il <data di rilascio>, di seguito denominato conduttore, che accetta, l'unità immobiliare destinata ad uso <destinazione d'uso> posta in <città> via <indirizzo dell'immobile> n° civico <numero civico>, scala <scala>, piano <piano>, interno <interno>, così composta: <composizione immobile>, come da allegato verbale di consegna.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Durata:** la durata della locazione è stabilita in mesi <n° mesi> con decorrenza il <data decorrenza> e scadenza il <data di scadenza>, a termine e senza necessità di disdetta alcuna, trattandosi di locazione transitoria espressamente richiesta dal conduttore ai sensi dell'art. 27, 5° comma della legge 392/78, in quanto <motivo di transitorietà>.
- 2) Recesso del conduttore:** il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno <n° mesi> mesi di preavviso, come previsto dal settimo comma dell'art. 27 legge 392/78.
- 3) Destinazione d'uso:** l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di <uso>. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.
- 4) Sublocazione - comodato:** fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 legge 392/78, al conduttore è concessa/non è concessa la possibilità di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, <pena la risoluzione di diritto del contratto>.

5) Canone: il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro <canone annuo> (<importo in lettere>), che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate <tipo rate> anticipate di euro <importo rate> (<importo in lettere>) ciascuna, scadenti il <scadenza rate>, a mezzo <modalità di pagamento>. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori.

6) Oneri accessori: sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/78.

7) Mancato o ritardato pagamento: il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sugli importi non pagati decorreranno, dalle singole scadenze, interessi nella misura di quelli fissati "Euribor".

8) Stato di manutenzione: i locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del codice civile, salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione; il locatore dichiara che l'immobile è a norma con le vigenti norme, soprattutto antinfortunistiche.

9) Presa in consegna: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

10) Deposito cauzionale: il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro <somma a garanzia> (<somma in lettere>) pari a <n° mensilità> mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e

comunque previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

oppure

a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, il conduttore consegna al locatore fidejussione bancaria rilasciata dalla banca <istituto bancario> per l'importo complessivo di Euro <importo> (<importo in lettere>), che il locatore accantona come cauzione. Tale fidejussione sarà restituita al conduttore, alla consegna delle chiavi, dopo la verifica dello stato di riconsegna dei locali e dell'osservanza delle altre obbligazioni contrattuali.

Altre forme di garanzia: <descrizione di eventuali altre forme di garanzia>.

11) Modifiche e migliorie: il conduttore potrà, previa autorizzazione amministrativa e consenso scritto del locatore, modificare la disposizione interna dei locali oggetto del rapporto locatizio; si impegna altresì ad effettuare i lavori nel rispetto della statica, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, previa comunque le prescritte autorizzazioni urbanistiche.

12) Riparazioni ordinarie: le riparazioni di cui agli artt. 1576 (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 del codice civile (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, 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.

13) Insegne e targhe: il locatore autorizza il conduttore ad installare insegne, cartelli, targhe o quant'altro all'interno dei locali nel rispetto del regolamento condominiale e delle prescrizioni comunali.

14) Divieti: è fatto divieto al conduttore di recare molestia con segnalazioni acustiche, immissioni di fumi e in genere quant'altro possa arrecare disturbo agli altri abitanti lo stabile. Tale divieto la proprietà garantisce sia esteso a tutti gli utilizzatori del complesso.

15) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

16) Spese di registrazione: tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

17) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

18) Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di <foro>, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile

19) Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

<luogo>, lì <data>

Il locatore

Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli:1) Durata, 2) Recesso del conduttore, 3) Destinazione d'uso, 4) Sublocazione-comodato, 7) Mancato o ritardato pagamento, 10) Deposito cauzionale, 11) Modifiche e migliorie, 13) Insegne e targhe, 14) Divieti, 15) Visite, 18) Foro competente, 19) Autorizzazione al trattamento dei dati.

Il locatore

Il conduttore