

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

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

e

◆ **Agenzia delle Entrate**, Direzione Regionale del _____, con sede in _____, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 06363391001, in persona del Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali *pro tempore*, [nome e cognome, luogo e data di nascita], elettivamente domiciliato per la carica in _____, presso _____ (il "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 in giallo nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"Immobile"). Descrizione dell'Immobile: Iscritto al Catasto Fabbricati Sez. ... ; superficie lorda mq. ... [di cui mq... destinata ad uffici e mq. ... destinati ad altri usi (archivi e rimessaggio autoveicoli)].
2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso uffici.
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle Leggi n. 46/90 e 10/91 e al D.lgs. 626/94 e s.m.i.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal [...]. Il Contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza, salvo che una delle Parti

non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il Contratto almeno 12 mesi prima della scadenza, fatto salvo in ogni caso quanto stabilito ai successivi paragrafi 3.2 per il Locatore e 5 per il Conduttore. In ogni caso, il contratto cesserà decorsi dodici anni dall'inizio della locazione, senza possibilità di ulteriori rinnovi taciti.

2. Il Locatore rinuncia fin d'ora per sé e per i suoi aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della Legge 392/1978.
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 bimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
5. Qualora il rilascio dell'immobile sia ritardato per periodi inferiori al mese, il Conduttore corrisponderà al Locatore un'indennità di occupazione giornaliera.

Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione

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

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. 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

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro _____,00 (_____/00), oltre I.V.A.. Su richiesta del Locatore, 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. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore.

2. Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali posticipate di pari importo scadenti il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.
3. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore. A tal fine, il Locatore si impegna a comunicare, con preavviso di almeno 60 giorni rispetto alla scadenza del pagamento, un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, indicando chiaramente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (ABI, CAB, CIN e numero del Conto Corrente).

Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all'incasso

1.
 - a) Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.
 - b) La comunicazione di cessione deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.
 - c) Salvo diverso accordo, il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore.
2.
 - a) Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili".
Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore.
 - b) Il Locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.
 - c) Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al Conduttore – quale mandato "irrevocabile".
 - d) Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al successivo paragrafo 7.3.
 - e) La comunicazione di conferimento di mandato "irrevocabile" all'incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice ABI_CAB_CIN nonché il numero di conto corrente sul quale deve essere effettuato il pagamento.

3. a) In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l’Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.
- b) Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Articolo 8 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore effettuerà le volture contrattuali delle utenze necessarie per l’utilizzo dell’Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
2. [*Solo ove l’Immobile sia parte di un condominio*] Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all’Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all’art. 9 L. 392/1978.
3. [*Solo ove l’Immobile sia parte di un condominio*] Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l’Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell’Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
- b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all’approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell’Immobile.
- c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuna, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell’Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.3.

2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 10 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore. [In allegato sono riportate le definizioni di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.]
2. Le attività di manutenzione verranno condotte dal Conduttore secondo le linee guida della manutenzione ordinaria concordate con il Locatore.
3. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
4. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Assicurazione

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.
2. Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza in forma "All risks" con decorrenza dal [*giorno medesimo di quello di decorrenza del Contratto*] e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

Articolo 12 – Stato dell'Immobile

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.

Articolo 13 – Diritto di prelazione e di riscatto

In espressa deroga all'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della citata legge.

Articolo 14 – Opzione di acquisto

1. Il Locatore concede al Conduttore il diritto di acquistare l'Immobile dallo stesso Locatore entro [...] anni dalla data di conclusione del Contratto (o altra data determinata), comunicando la propria intenzione a mezzo di lettera raccomandata a.r.
2. Il prezzo dell'Immobile sarà determinato sulla base della valutazione di congruità espressa dal competente Organo tecnico, scomputando i canoni nel frattempo corrisposti.
3. Per tutto il periodo in cui può essere esercitato il diritto di opzione il Locatore si obbliga a non alienare a terzi l'Immobile.
4. Nel caso in cui sia esercitato il diritto di opzione, il relativo contratto definitivo di compravendita dovrà essere concluso entro [...].

Articolo 15 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di [*capoluogo di regione*].

Articolo 16 – Registrazione

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro in misura fissa. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto sarà posto a carico della parte locatrice.

[luogo], [data].

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6.2; 7; 9; 13; 14; 15; 16.

Il Locatore