

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ presso la sede dell'I.A.C.P. di Caserta, alla Via E. Ruggiero N.47, in Caserta, con il presente atto l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Caserta, con sede in Caserta, Via Ruggiero n. 47, COD.FISC. 00101970614, (in seguito "Istituto") nella persona del Direttore Generale Avv. Ernesto Toti, nato a Caserta il 29.10.1951, elettivamente domiciliato per la carica presso l'Istituto stesso

concede in locazione

al Sig./alla Sig.ra _____, nato a _____, il _____, residente in _____, alla via _____ - **C.F.** _____,

alla Società _____, con sede in _____, Partita IVA _____, nella persona del legale rappresentante _____, C.F. _____, residente in _____, alla via _____,

in seguito indicato come "Conduttore", il quale accetta, il locale terraneo sito nel Comune di _____, alla via _____, **Posizione CED:** _____ Partita _____, Foglio _____, Particella _____, Subalterno _____, Zona censuaria, Categoria _____, Classe _____, Consistenza _____, Rendita € _____, ai seguenti patti e condizioni :

Art.1 La durata della presente locazione, è di anni 6 (sei), con decorrenza dal _____, E' fatto espresso divieto di rinnovo tacito. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso all'Istituto locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art.2 Il canone annuo di locazione è stabilito in _____, oltre IVA se dovuta e alle spese generali da quantificare nei termini previsti dalla vigente normativa. Il canone deve essere corrisposto in dodici rate mensili, di € _____ (**Euro** _____) oltre IVA se dovuta e spese generali come sopra quantificate.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, senza ulteriore richiesta, in misura pari al 75% della variazione verificatasi l'anno precedente dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

Il Conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente, entro il giorno cinque di ogni mese, o in quello diverso comunicato dall'Istituto almeno trenta giorni prima della scadenza, i pagamenti del canone, come determinato, unitamente alle quote relative agli oneri accessori e a quant'altro dovuto in forza del presente contratto, a mezzo c/c postale n. 7815, intestato a :ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - CASERTA -, o negli altri modi che l'Istituto riterrà eventualmente prescrivere.

Detto pagamento non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, ivi comprese quelle relative ad eventuali lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria da eseguirsi ad opera dell'Istituto o già eseguiti dal conduttore nell'alloggio o nel fabbricato. Eventuali pretese del conduttore dovranno essere fatte valere separatamente e, a tal fine, il conduttore rinuncia espressamente ad ogni compensazione in suo favore.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone ovvero degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, entro i predetti cinque giorni del mese, comporta, senza che occorra ulteriore messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, salvo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di sanatoria della morosità, ed il diritto dell'Istituto al risarcimento dei maggiori danni subiti per l'anticipata risoluzione della locazione e per l'inadempimento del conduttore.

Inoltre, il mancato pagamento in questione, senza che occorra la costituzione in mora, comporta comunque per il conduttore l'obbligo di corrispondere all'Istituto locatore gli interessi di mora, calcolati in misura pari al tasso legale in vigore, a partire dal primo giorno successivo a quello di scadenza, nonché il diritto dell'Istituto all'incameramento del deposito cauzionale stabilito dal successivo art.6.

Art.3 Sono interamente a carico del conduttore le spese indicate nell'art.9 delle Legge 392/78, relative ai servizi comuni di cui sia dotato lo stabile. Le anzidette spese saranno addebitate con acconti mensili anticipati, congiuntamente al canone di locazione e salvo conguaglio annuale, secondo piani di ripartizione stabiliti periodicamente dall'Istituto stesso.

Art.4 Il Conduttore si impegna a partecipare, per quanto di competenza, all'Autogestione dei servizi e della manutenzione, qualora questa venga istituita ai sensi della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, ed a rispettarne il Regolamento. Il mancato puntuale pagamento da parte del conduttore delle quote di autogestione costituisce a tutti gli effetti inadempimento contrattuale.

Art.5 Nel caso di costituzione di condominio autonomo nel fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto della presente locazione, il conduttore è tenuto a corrispondere direttamente alla nuova gestione condominiale le somme di propria spettanza, così come per legge.

Art.6 A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e dalla legge, il conduttore ha costituito, con versamento su c/c postale n.00168815, intestato a :ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - CASERTA , il deposito cauzionale infruttifero di € _____, tale somma è soggetta a conguaglio, in rapporto agli aggiornamenti del canone stesso, da effettuare entro il mese successivo dalla comunicazione dell'avvenuta variazione del canone. Il conduttore non potrà ottenere lo svincolo del suddetto deposito, né potrà imputare la somma depositata in conto canone ed accessori, prima che sia stata riconsegnata l'unità immobiliare locata.

Lo svincolo della cauzione predetta sarà autorizzato dall'Istituto locatore al termine della locazione, sempre che tutti gli obblighi contrattuali siano adempiuti previa constatazione, regolarmente verbalizzata, fatta dal personale dell'Ente locatore, in contraddittorio con il conduttore, che i locali vengono riconsegnati in condizioni di normale stato di conservazione e manutenzione.

L'eventuale restituzione delle chiavi da parte del conduttore, a chiunque fatta, prima della suddetta constatazione verbalizzata, non ha alcun effetto liberatorio.

Salvo il diritto ai maggiori danni da far valere in sede competente, l'Istituto locatore ha il diritto di ritenere sulla somma depositata, senza che occorra alcuna pronuncia del Magistrato , :

a) l'ammontare dei danni arrecati dal conduttore sia ai locali che al fabbricato o sue pertinenze;

b) le spese necessarie per eseguire le riparazioni di cui al successivo art.10 , ove alle riparazioni stesse non abbia provveduto direttamente il conduttore;

c) ogni altro eventuale debito del conduttore nei confronti dell'Istituto.

In tali casi il conduttore è obbligato a reintegrare la garanzia entro il mese successivo alla comunicazione dell'avvenuto ritiro della somma da parte dell'Istituto.

Art. 7 Il locale è concesso al solo uso _____, con divieto espresso di ogni diversa destinazione anche parziale nonché con specifico divieto di qualunque cessione o sublocazione, totale o parziale, a titolo oneroso o gratuito, pena la risoluzione del contratto.

Il conduttore si obbliga altresì a non usare il locale quale civile abitazione o, comunque, quale luogo di pernottamento.

Art. 8 L'unità immobiliare, con il presente atto concessa in locazione, viene consegnata, unitamente ai servizi ed agli impianti di cui è dotata, nello stato di manutenzione in cui si trova. Il conduttore, avendola visitata, riconosce e dichiara che l'intera unità immobiliare si trova in normale stato locativo, adatto all'uso per il quale viene affittato.

Il Conduttore conseguentemente rinuncia ad ogni eventuale futura eccezione a riguardo e si obbliga a riconsegnare il locale, al termine della locazione, alla persona a ciò delegata dall'Istituto locatore, nel medesimo stato, ed a rifondere gli eventuali danni direttamente o indirettamente determinati, anche se questi si siano verificati senza colpa del conduttore.

Il Conduttore rinuncia a qualsiasi pretesa, azione e ragione per ogni onere e danno comunque dipendenti dalla mancanza della licenza di agibilità o abitabilità e di quella di esercizio, liberando l'Istituto da ogni responsabilità conseguente e riconoscendo essere la cosa locata comunque idonea a garantirgli un uso proporzionato al canone pattuito.

Il Conduttore è responsabile di tutti i deterioramenti e danni prodotti, per colpa sua o dei suoi familiari o dipendenti o da persona da lui incaricata, sia all'immobile locato, sia allo stabile ed alle sue pertinenze.

Art. 9 In deroga agli artt. 1578 e 1581, è esclusa la responsabilità dell'Istituto per i vizi della cosa locata .

Art. 10 Il Conduttore si fa carico della manutenzione, pulizia e vigilanza degli spazi comuni prospicienti il locale o connessi all'uso dello stesso.

Il Conduttore si obbliga , altresì, ad effettuare nel locale, previa approvazione tecnica data per iscritto dall'Istituto, tutti i lavori di adattamento funzionale dell'immobile, richiesti dalle leggi e regolamenti vigenti per l'esercizio dell'attività oggetto del presente contratto.

Il Conduttore si obbliga a servirsi dell'immobile locato con la diligenza del padre di famiglia, attenendosi ai regolamenti municipali ed alle disposizioni delle competenti autorità, ed a provvedere a propria cura e spese : a) alla piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C.; b) alla sostituzione di rivestimenti di pareti, pavimenti e arredi igienico-sanitari; c) alla sostituzione di pozzi idraulici con coperti; d) alla ripulitura muraria del locale; e) alla sostituzione, riparazione e manutenzione degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento dei quali, con la sottoscrizione del presente atto, diviene depositario rispondendo, a tutti gli effetti, della sua esistenza e funzionalità.

Quando la cosa locata necessita di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta all'Istituto. Gli eventuali danni causati dalla mancata comunicazione saranno addebitati al conduttore. Il conduttore si impegna, altresì, a denunciare all'Istituto tutte le turbative, molestie, danni o altro, che interessino la cosa locata.

Qualora il mancato intervento sia pregiudizievole al buon mantenimento della cosa locata, gli interventi a carico del conduttore potranno essere eseguiti, previa diffida, a cura dell'Ente e le spese sostenute dovranno essere rimborsate all'Istituto entro un mese dalla comunicazione della loro entità .

Art. 11 E' fatto divieto di apportare qualsiasi modifica alla cosa locata, interna od esterna, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Istituto.

In deroga agli artt. 1592 e 1593 C.C., gli eventuali miglioramenti od addizioni apportati dal conduttore alla cosa locata oltre il livello normale di manutenzione, anche se con il consenso dell'Istituto, non comportano diritto ad alcuna indennità ed i miglioramenti e le addizioni potranno essere trattenuti gratuitamente dall'Istituto al termine del rapporto locativo, ove questi non preferisca la riduzione in pristino a spese del conduttore.

Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del conduttore.

Le miglorie e le addizioni non danno luogo a modificazione delle caratteristiche e dello stato di conservazione della cosa locata ai fini della determinazione del valore locativo.

Art. 12 Il conduttore è sempre tenuto, previa comunicazione anche verbale, a consentire l'accesso nella cosa locata agli incaricati dell'Istituto per fare effettuare verifiche o riparazioni e non potrà pretendere compenso alcuno né elevare pretese qualsiasi.

Ove, in assenza del conduttore si rendano necessarie riparazioni che non possano essere differite senza compromettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità di terzi, il conduttore autorizza espressamente l'Istituto a far aprire il locale, anche con effrazione se necessario, per provvedere alle opere indispensabili, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico. Di ciò deve essere data tempestiva comunicazione al conduttore.

In deroga alle limitazioni degli artt.1585 e 1584 C.C., occorrendo all'Istituto locatore di fare fabbricare o di fare effettuare riparazioni o miglorie, tanto nei locali affittati, quanto all'interno del fabbricato, il conduttore non potrà impedirlo, né pretendere compenso alcuno o elevare pretese qualsiasi.

Art. 13 Il conduttore espressamente rinuncia alla garanzia del pacifico godimento della cosa locata e alla garanzia dalle molestie che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa stessa, di cui all'art.1575 n.3 e 1585 C.C., ed esonera l'Istituto da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti subiti per fatto, omissione o colpa di altri conduttori o di terzi in genere.

Art. 14 Il conduttore che dia o riceva disdetta, dovrà consentire che gli aspiranti ai locali visitino gli stessi, muniti dell'autorizzazione dell'istituto locatore.

Art. 15 Il conduttore dovrà usare la più scrupolosa cura dell'immobile locato ed in particolare :

- a) rispettare le norme del regolamento degli inquilini;
- b) evitare di ingombrare parti di uso comune ;
- c) evitare depositi di materia infiammabile ;
- d) evitare di tenere nei locali animali ;
- e) non molestare i terzi con rumori o con il getto di sostanze nocive, rifiuti od altri oggetti,
- f) osservare i regolamenti e le ordinanze della pubblica autorità riguardanti la pulizia e l'igiene.

ART. 16 E' proibito al conduttore di apporre targhe ed insegne in genere, senza preventivo benestare dell'Istituto locatore, dato per iscritto; i danni causati ai prospetti da tali apposizioni dovranno essere riparati unicamente cura e spese del conduttore, sia durante che al termine del presente contratto.

Art. 17 Il Conduttore si intende rinunziatario del locale qualora non lo occupi entro trenta giorni dalla data della decorrenza del presente contratto, ovvero lo lasci non occupato o non usato per un periodo superiore a sei mesi consecutivi.

Art. 18 Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano inscindibile contesto, conseguentemente il presente contratto si risolve di diritto per inadempienza del conduttore, qualora lo stesso : a) non paghi il canone pattuito nei termini convenuti o sia , per qualsiasi altra causa, debitore moroso nei confronti dell'Istituto; b) violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto; c) si serva della cosa locata, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto.

Art. 19 Sono a totale carico del conduttore tutte le spese, diritti, tasse ed imposte che dovessero gravare sui locali locati in quanto riferentesi al godimento di fatto dell'immobile stesso, e quelle comunque inerenti e conseguenti al presente contratto ed agli eventuali rinnovi anche taciti.

Le spese di registrazione del presente contratto, fanno carico in parti uguali ai contraenti.

Art. 20 A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la competenza territoriale dell'autorità Giudiziaria, per gli eventuali giudizi relativi alla sua esecuzione, nonché per la notificazione di atti giudiziari e stragiudiziali, il conduttore elegge domicilio nella unità immobiliare con il presente contratto concessa in locazione.

Art. 21 Il conduttore:

- dichiara che la presente locazione viene stipulata **nell'esercizio d'impresa e, pertanto, il canone di locazione non è da assoggettare ad IVA** ex art. 35 comma 10 quinquies D.L. 4/07/2006 n. 223 con modificazioni della L. 4.08.06 n. 248;
- **ha manifestato l'opzione per l'applicazione dell'imposta** ex art. 35 comma 10 quinquies D.L. 4/07/2006 n. 223 con modificazioni della L. 4.08.06 n. 248;
- dichiara che la presente locazione viene stipulata **nell'esercizio di un'attività diversa dall'impresa, arte e professione e, pertanto, il canone di locazione è da assoggettare ad IVA** ex art. 35 comma 10 quinquies D.L. 4/07/2006 n. 223 con modificazioni della L. 4.08.06 n. 248;
- dichiara che la presente locazione viene stipulata **in relazione ad un'attività che non consente una detraibilità IVA superiore al 25%, e pertanto il canone di locazione è da assoggettare ad IVA** ex art. 35 comma 10 quinquies D.L. 4/07/2006 n. 223, con modificazioni della L. 4.08.06 n. 248;

Art. 22 Per quanto non previsto nel presente atto ed in quanto non vi sia derogato con l'atto stesso, si fa riferimento alle norme della Legge 392/78 e successive modificazioni, alle leggi e regolamenti vigenti in materia di pubblica sicurezza e igiene, nonché in carenza di queste, alle disposizioni del Codice Civile.

Letto, confermato e sottoscritto

PER L'ISTITUTO LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 e 1342 Cod. Civ. si approvano espressamente gli articoli 2,4,5,7,8,9,10,11,12,13,18,19,20,21

IL CONDUTTORE