

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE

(SEDE SOCIALE)

Tra

Il signor (*oppure* indicare l'Ente pubblico proprietario), nato a ,
residente a, C.F., di seguito per brevità "locatore"

e

l'Associazione Sportiva Dilettantistica (codice fiscale e/o P.Iva), con
sede in , via , rappresentata dal Presidente e legale rappresentante
signor, nato a, il, residente a, in, codice fiscale,
di seguito per brevità "conduttore"

si conviene e stipula quanto segue:

il locatore concede in locazione con le precisazioni che seguono al
conduttore, che accetta, un locale ad uso non abitativo, sito in,
composto da:

–, a norma così come l'impianto elettrico ed il riscaldamento autonomo.

ai seguenti patti e condizioni:

Articolo 1

Durata di anni sei con inizio dal e termine il con diritto del locatore
di recedere dopo i primi sei anni per i motivi di cui all'articolo 29 legge
392/1978; il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di anni sei se
nessuna delle due parti avrà comunicato all'altra, con lettera raccomandata
da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza che non intende rinnovarlo.
Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'articolo 27
legge 392/1978 con preavviso di almeno mesi

Articolo 2

Il canone di locazione dovrà corrispondersi in rate mensili anticipate da euro
..... ciascuna. Ogni rata mensile dovrà essere pagata in via anticipata entro

il giorno di ogni mese. Dal secondo anno di locazione il canone nelle misure contrattualmente stabilite, verrà aggiornato annualmente secondo quanto previsto dall'indice ISTAT e dalle vigenti norme, senza necessità di richiesta da parte del locatore. Il conduttore a titolo di deposito cauzionale consegna ad oggi al locatore alla firma del presente contratto di locazione, la somma di euro pari alla somma di 3 mensilità del canone di locazione. Tale somma sarà restituita al conduttore solo al momento della riconsegna della cosa locata e quando tutti i patti del presente contratto saranno adempiuti. Il presente deposito dovrà inoltre essere proporzionalmente adeguato al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

Il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori costituirà motivo di risoluzione del contratto di locazione.

Articolo 3

Il conduttore dichiara di aver constatato che l'immobile oggetto della locazione è in buono stato d'uso e ne prende possesso nello stato in cui si trova, ad ogni effetto di legge con il ritiro delle chiavi.

Articolo 4

Il locatore dichiara che l'immobile oggetto della locazione è adatto per uso non abitativo e provvisto del relativo certificato di usabilità. Il conduttore dichiara di utilizzare il bene locato per non prevedendosi afflusso di pubblico. Per il proprio utilizzo il conduttore si obbliga a propria cura e spesa, a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Articolo 5

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e si obbliga ad usare la cosa locata con diligenza e di non apportare alcuna modifica, addizione o miglioria anche agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, che comunque sarà sempre esonerata da ogni responsabilità e dal corrispondere qualsivoglia indennità. La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire nelle stesse condizioni in cui è stata consegnata, salvo il deterioramento dovuto all'uso. Se il locatore ha espresso consenso all'effettuazione di opere o trasformazioni o sistemazioni diverse di locali dell'immobile, sarà tenuto a pagare al conduttore un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. Qualora il conduttore non abbia alcun diritto all'indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti. In caso di addizioni effettuate dal conduttore, questi ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocimento della cosa locata. È in facoltà del locatore ritenere le addizioni stesse dandone espressa comunicazione al conduttore; in tal caso e nel caso in cui le addizioni non sono separabili senza nocimento della cosa, il locatore dovrà pagare al conduttore una indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Articolo 6

Il conduttore si impegna ad eseguire a sue spese la riparazioni di piccola manutenzione ai sensi dell'art. 1576 del Cod. civ.; non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore attingendo, per le spese, al deposito cauzionale. Sono a carico del locatore le spese per la straordinaria manutenzione dell'immobile e le spese per le riparazioni straordinarie. Qualora il locatore non provveda e/o in caso di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso o compensando il

credito relativo e pari alla somma spesa con i canoni di locazione dovuti o da corrispondere fino al termine del contratto.

Articolo 7

Qualora l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione ed , in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore avrà diritto alla riduzione del corrispettivo proporzionalmente all'intera durata delle riparazioni stesse ed all'entità del mancato godimento. Se l'esecuzione delle riparazioni, indipendentemente dalla sua durata, rende inutilizzabile tutta o parte della cosa locata, il conduttore potrà ottenere lo scioglimento del contratto.

Articolo 8

Qualora il locatore sostenga delle spese per le opere di cui all'art. 23 legge 392/78, il conduttore avrà l'obbligo di corrispondergli, con decorrenza dal primo mese successivo a quello di ultimazione dei lavori, un aumento integrativo del canone sopra convenuto, pari alla percentuale dell'interesse legale sulla spesa sostenuta dal locatore, maggiorato dei relativi aggiornamenti ISTAT.

Articolo 9

Il conduttore sarà costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdite e deterioramento anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano dovuti a cause a lui non imputabili.

Articolo 10

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Articolo 11

Esso potrà ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previo accordo con il conduttore sulle modalità dell'accesso.

Articolo 12

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

Articolo 13

Saranno a carico del conduttore i consumi delle utenze di acqua, gas, luce, telefono, la tassa sui rifiuti urbani, eventuale quota parte di spese condominiale e quanto di spettanza del conduttore in genere.

Articolo 14

Non è consentita la sublocazione totale o parziale dell'immobile in oggetto salvo consenso espresso prestato dal locatore.

Articolo 15

Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore mediante racc.ta con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Articolo 16

Le parti eleggono per le eventuali controversie relative al presente contratto la competenza esclusiva del Foro di, le parti espressamente escludono la concorrenza del foro designato con gli altri previsti dalla legge.

Articolo 17

A tutti gli effetti del presente contratto, ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, compresi quelli relativi alle procedure di sfratto e di esecuzione, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso i locali oggetto della locazione.

Articolo 18

Le spese di bollo per il contratto e di registrazione saranno a carico delle parti in egual misura.

Articolo 19

Per quanto non specificato nel presente contratto le parti si rimettono alle disposizioni dettate in materia di locazione dal Codice civile e dalle vigenti Leggi;

Luogo e data

Il locatore

.....

Il conduttore

.....

Le parti espressamente dichiarano che le clausole di cui al presente contratto sono state oggetto di trattativa individuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1341 e seguenti codice civile approvano espressamente le clausole di cui sub: 5, 6, 7, 12, 16.

Luogo e data

Il locatore

.....

Il conduttore

.....