

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, nella sede della Camera di commercio i.a.a. di Mantova, via Calvi n. 28, con la presente scrittura privata avente, per le parti forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile,

TRA

la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Mantova, con sede in Mantova - Via Calvi n. 28 – partita iva 00402430201 – codice fiscale 00402430201 in seguito denominata "locatore", rappresentata dal Sig. Carlo Zanetti - nato il 03/05/1961 a Bergamo, nella sua qualità di Presidente pro-tempore

E

_____, con sede in _____ – codice fiscale _____ e partita iva _____ – in seguito chiamato "conduttore", rappresentato da _____, nato il _____ a _____, nella sua qualità di Legale Rappresentante pro-tempore

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

OGGETTO

Il locatore in qualità di proprietario, concede in locazione al _____, che accetta, l'immobile sito in Mantova, Largo Pradella n. 1/b, ubicato all'interno del complesso immobiliare "MaMu Multicentre", catastalmente identificato al foglio 35, particella 93 – sub. 3 del comune di Mantova, posto su due piani, con superficie commerciale pari a mq. 166 circa come risulta dall'allegata planimetria di cui forma parte integrante e sostanziale, adibibile ad attività di sportello bancario, ufficio o studio professionale. Il locatore dichiara che l'immobile è certificato in classe energetica "E"

ART. 2

DURATA

La locazione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dal _____, e scadrà il giorno _____ rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. alla prima scadenza contrattuale di sei anni.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge n. 392/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti.

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso a mezzo lettera raccomandata o tramite pec di almeno sei mesi.

ART. 3

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile che si concede in locazione è attualmente destinato ad uso "sportello bancario". E' altresì consentito, previa richiesta e ottenimento dei titoli abilitativi, adibire l'immobile ad attività di servizio, ufficio o studio professionale.

ART. 4

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro _____ annuali, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di Euro _____ entro il giorno cinque del mese di riferimento, mediante bonifico bancario sul conto di Tesoreria dell'Ente.

Fatto salvo il diritto di risoluzione, qualora il conduttore si rendesse moroso nel pagamento, anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 6^a giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi al tasso legale.

ART. 5

AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge n. 118/1985, a decorrere dal secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento avverrà automaticamente senza necessità di richiesta da parte del locatore, rinunciando il conduttore al diritto di ricevere formale richiesta scritta di adeguamento da parte del locatore.

ART. 6

SUBLOCAZIONE

Previo ottenimento di autorizzazione scritta del locatore, il conduttore potrà sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata.

ART. 7

MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore si impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico del locatore.

ART. 8

MIGLIORIE E INNOVAZIONI

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile e/o agli impianti esistenti, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Le innovazioni approvate verranno eseguite a cura del conduttore e per esse non maturerà alcun diritto al rimborso o al risarcimento al momento della cessazione del contratto.

ART. 9

UTENZE

Le utenze di acqua, gas e energia elettrica dovranno essere intestate a nome del conduttore il quale provvederà alla stipula dei relativi contratti di fornitura. I consumi delle utenze sono a totale carico del conduttore.

ART. 10

VISITA AI LOCALI

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di opere o lavori necessari al complesso immobiliare MaMu Multicentre nel quale l'immobile locato è inserito.

ART. 11

RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in ottimo stato manutentivo, sotto pena di risarcimento dei danni.

ART. 12

MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile.

Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconoscere l'immobile alla scadenza libero da persone e cose.

ART. 13

GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia degli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto, fidejussione bancaria o assicurativa del complessivo importo di Euro _____ pari a tre mensilità del canone di locazione. Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, al momento della riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati.

ART. 14

IMPOSTE, TASSE E SPESE DI CONTRATTO

Il presente contratto è sottoposto a registrazione ai sensi di legge; spese, imposte e tasse di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ART. 15

DOMICILIO DELLE PARTI, CONTROVERSIE E RINVIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono domicilio in:

locatore: Mantova, via Calvi n. 28

conduttore: _____

Per ogni controversia che dovesse insorgere nell'applicazione del presente contratto il foro competente è il Tribunale di Mantova.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni dettate in materia di locazione: dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Il locatore

Il conduttore
