



mezzo raccomandata A.R. almeno 30 giorni prima della scadenza. Sia il conduttore che il locatore conservano in ogni caso la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi della legge 392/1978, comunicando la disdetta a mezzo raccomandata A.R. da inviare con un preavviso di almeno quattro mesi.

- 2) Il prezzo della locazione è stabilito in € **12.000** (Fuori campo IVA) annui da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 1.000 ciascuna, presso il domicilio del locatore o tramite bonifico bancario o presso la banca entro il giorno 5 di ogni mese. La presente locazione è soggetta ad I.V.A. ai sensi del DPR 633/72 e della L 425/96. Si richiede il versamento di una mensilità di € 1.000 come deposito cauzionale.
- 3) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione potrà essere aggiornato ogni anno - su richiesta del locatore - nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.
- 4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 5) I locali si concedono per il solo uso di svolgimento di attività commerciale o istituzionale con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli art. 34,35,37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà

utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

- 6) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.
- 7) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.
- 8) Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.
- 9) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere eliminata in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere effettuata dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone l'importo dal deposito cauzionale.

Sono altresì a carico del conduttore le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione di natura straordinaria che si rendessero necessarie per lo svolgimento dell'attività del conduttore a condizione però che vengano di volta in volta autorizzate dal locatore e alla

fine della locazione il locatore riceverà in restituzione l'immobile locato senza pretesa alcuna di ripristino. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettono l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari al tasso di interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Il conduttore si impegna inoltre ad effettuare le volture delle utenze a proprio nome (luce, acqua, tassa rifiuti).

- 10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza od inavvertenza del conduttore.
- 11) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 13) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 14) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo

contratto, ed in particolare il mancato o ritardato pagamento, produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

15) Le spese di bollo e l'imposta di registro per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, saranno a carico del locatore e del conduttore in uguale misura. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, anticipando la quota di sua spettanza, pari alla metà del costo di registrazione, resta inteso che la quota annuale di registrazione è da intendersi altresì a carico del locatore e del conduttore in uguale misura. Agli adempimenti previsti provvederà il locatore, dandone tempestiva notizia al conduttore.

16) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

17) La data della presente scrittura è quella dell'inizio della locazione.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 CC accettiamo il contratto ed espressamente agli articoli 1,2,3,4,11,12,14,15,16,17.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_