CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO

AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

la PARROCCHIA ----, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto ed iscritto al registro delle Persone Giuridiche di Padova al n. --- , con sede in ---, Via ---- n. ---- , C. F. -----, in persona del Parroco e legale rappresentante pro – tempore -----, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di Decreto dell’Ordinario Diocesano del ----- prot. n. -----, di seguito denominato “parte locatrice” o “locatore”

E:

----, C.F. ---- , P. IVA ---- con sede in --- , Via --- n. ---- , in persona del legale rappresentante Sig. ---- , di seguito denominata “parte conduttrice” o “conduttore”

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. OGGETTO E CONDIZIONI DELL’IMMOBILE - La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, i locali di sua proprietà siti in --- (--), Via --- n. ---, piano ---°, composti di vani --- , catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di --- , Fg. --- , mapp. --- R.C. ---, Categoria ---, di circa mq. --- ed identificati in colore rosso nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente contratto per farne parte integrante, per destinarli esclusivamente all’esercizio dell’attività di --- .

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di averli trovati idonei all’uso cui verranno destinati e dichiara di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano e che gli stessi sono in buono stato di manutenzione, compresi gli accessori, gli infissi, gli impianti, i servizi e quant’altro ivi esistente.

Saranno ad esclusivo carico della conduttrice eventuali spese che fossero necessarie al fine di destinare i locali alle attività che la stessa intende compiere nei locali oggetto di locazione in conformità all’uso pattuito.

Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni, ivi compreso l’ottenimento ed il rinnovo del certificato prevenzione incendi, che norme vigenti o emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività.

Il rischio della mancanza del rilascio di eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l’utilizzo dei locali da parte della conduttrice secondo quanto qui convenuto sarà ad esclusivo carico della stessa.

La parte conduttrice dichiara altresì di aver ricevuto ogni informazione utile ad individuare le caratteristiche, anche energetiche, dell’unità locata.

Le parti confermano che l'immobile in oggetto è attualmente dotato dell'attestato di prestazione energetica redatto in data --- da ---, con Studio in ---, iscritto al --- della Provincia ---- al n. --- ---, così come previsto dal D.Lgs.vo n. 192/2005 e successive modificazioni, attestato che viene altresì allegato al presente contratto.

2. DURATA - La locazione avrà durata dal --- al --- ai sensi dell’art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice potrà esercitare la facolta’ di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all’articolo 29 della legge n. 392/78.

Per il rinnovo del contratto si fa riferimento a quanto previsto dall’art. 28 della legge 392/78.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall’articolo 37 della legge n. 392/78.

(*è nella facoltà di contraenti convenire questa parte - in mancanza il conduttore può recedere dal contratto con preavviso di sei mesi solo per gravi motivi - :* Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.)

3. CANONE DI LOCAZIONE - Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro --- (---/00) annuali oltre ad eventuale IVA di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro --- (--- /---) oltre ad eventuale IVA di legge ciascuna, da corrispondersi a mezzo bonifico a valuta fissa sul c/c che verrà comunicato dalla parte locatrice entro il giorno 5 di ogni mese.

Le parti convengono sin d’ora che dall’inizio del secondo anno di locazione il canone verrà aggiornato nella misura massima di legge dell’incremento del costo della vita determinato in base agli indici ISTAT (famiglie ed operai) verificatasi nell’anno precedente determinata utilizzando l’indice mensile del primo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

4. - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO - Fermo quanto previsto dall’art. 36 della Legge 392/1978, è fatto divieto al condutture di mutare l’uso pattuito nonché di sublocare anche parzialmente l’immobile e di cedere il contratto a terzi.

In caso di inadempimento il contratto si intenderà risolto ai sensi dell’art. 1456 c.c., fermo il risarcimento dei danni.

5. ONERI ACCESSORI - Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative alla gestione dei locali, alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, linea telefonica o internet), le imposte e tasse a ciò afferenti, ivi compresa la tassa per l’asporto dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978.

(*in alternativa ed a seconda dei casi:* Gli oneri accessori e le spese condominiali, che sono a carico del conduttore - articolo 9 Legge n. 392/78 - dovranno essere versati dal medesimo nella misura preventivata direttamente all’Amministrazione condominiale e soggetti a conguaglio consuntivo*.*)

(*se gli impianti sono autonomi:* Il conduttore gestisce in proprio gli impianti autonomi di riscaldamento e raffrescamento di cui sono dotati i locali e si obbliga ad affidare la manutenzione degli stessi a ditte primarie specializzate, ai rinnovi di eventuali permessi necessari, ad espletare le pratiche amministrative e fiscali necessarie alla conduzione degli impianti. In difetto, e’ facoltà del locatore sostituirsi a ciò con addebito di ogni spesa e tributo che verrà corrisposto con le stessa modalità di pagamento degli oneri accessori. Resta quindi esclusa ogni e qualsiasi responsabilità del locatore per eventuali danni a persone, a cose ed a terzi in genere che dovessero verificarsi in dipendenza della mancata o imperfetta manutenzione degli impianti suddetti.)

6. CLAUSOLA SOLVE ET REPETE E INADEMPIMENTO - Il pagamento del canone e di ogni altra somma pattuita, non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato, per ragione alcuna. Viene pertanto espressamente convenuto che la parte conduttrice potrà esercitare le proprie azioni o far valere le proprie eccezioni in separata sede e dopo aver versato integralmente il canone.

Il mancato o il ritardato pagamento anche parziale del canone e degli oneri accessori e delle spese condominiali entro 20 giorni dalle scadenze previste, darà luogo, oltre al diritto per la locatrice di chiedere la risoluzione del contratto per grave inadempimento della conduttrice, alla corresponsione degli interessi moratori al tasso previsto dal d. lgs. 231/2002 per le transazioni commerciali.

7. RESTITUZIONE - Allo scadere della locazione il conduttore dovrà riconsegnare la cosa locata, sgombra da persone e cose, nello stesso stato in cui l’ha ricevuta e comunque pulito e ritinteggiato, rispondendo di ogni mancanza e deterioramento, salvo quello dovuto dall’uso; la riconsegna dovrà risultare da apposito verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti.

In caso di inadempienza di tale obbligo il locatore - fatte rilevare in proprio le condizioni dei locali - potrà, previa comunicazione al conduttore, provvedere direttamente a spese dello stesso ai necessari lavori di sistemazione utilizzando la cauzione e qualsiasi altra somma del conduttore che sia in suo possesso, fatto salvo il diritto alla ripetizione della maggiori somme eventualmente occorrenti.

In caso di ritardo nella restituzione, la parte conduttrice verserà alla parte locatrice un’indennità pari all’importo del canone sino alla liberazione oltre ad una penale per il ritardo pari ad €. --- giornalieri.

8. MUTAMENTI, ADDIZIONI, MIGLIORIE - E’ proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di far eseguire mutamenti, migliorie o addizioni nei locali e negli impianti in essi esistenti che non consentano in ogni momento il ripristino nello stato attuale.

Ogni miglioria o addizione anche se autorizzate resterà, al termine della locazione, a favore del locatore senza alcun compenso o indennizzo per il conduttore, salva la facoltà del locatore, in caso di mancata autorizzazione, di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato in danno e a spese del conduttore.

9. CUSTODIA - Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

Egli esonera il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero causargli, per fatto, omissione o colpa, terzi in genere e, in specie per i danni causati da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto e da incendi.

10. RESPONSABILITA’ DEL CONDUTTORE - Il conduttore e’ responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati all’immobile per sua colpa, o dei suoi dipendenti, o da terzi.

Il conduttore si obbliga a stipulare polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e per rischio locativo a copertura dei danni che potessero essere causati all’immobile con compagnia di primaria importanza. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata alla locatrice entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

11. MANUTENZIONE - Le riparazioni tutte di cui all’art. 1609 del C.C., così come ogni altra riparazione concernente impianti e servizi dell’immobile locato dipendenti da deterioramento prodotto dall’uso, sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salva la facoltà del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempimento di quest’ultimo, con diritto all’integrale rimborso delle spese sostenute entro 30 giorni dall’avvenuta riparazione.

Anche in deroga ad eventuali usi locali, il conduttore è tenuto ad eseguire a proprie spese le opere da pittore alle pareti e da lucidatore agli infissi, su autorizzazione, comunque, del locatore. Il conduttore deve avvisare, tempestivamente e per iscritto, il locatore di eventuali danni o inconvenienti; viene espressamente convenuto che qualora egli non dovesse osservare tale obbligo saranno poste a suo carico le spese relative ai maggiori danni causati dal ritardo.

Il locatore potrà eseguire riparazioni anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se nel caso in cui questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell’articolo 1548 del C.C..

12. VISITA AI LOCALI - La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione per verificarne lo stato e le modalità d’uso. La parte conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa in locazione sia agli aspiranti acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, che agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive..

13. CONTATTI CON IL PUBBLICO - La conduttrice dichiara che l’attività che verrà svolta nei locali qui concessi comporta/non comporta (*cancellare la parte che non interessa*) contatti diretti con il pubblico.

14. ESONERO DA RESPONSABILITA’ - Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per le sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, illuminazione, acqua, ecc., dovute a cause non imputabili al locatore stesso.

15. GARANZIE - A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di €. --- pari a tre mensilità del canone di locazione.

La cauzione verrà restituita al conduttore al termine della locazione dopo che sarà stato verificato l’adempimento di tutte le obbligazioni previste nel presente contratto.

(*oppure:* Il Conduttore consegna al Locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto fideiussione a prima richiesta assoluta a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte dal Conduttore per canoni di locazione, rimborsi, spese di qualsiasi tipo, danni sino alla concorrenza dell’importo di €. --- valida ed efficace per tutta la durata del contratto.)

*(facoltativo, se esiste il regolamento:* 16. Il conduttore si impegna a rispettare il Regolamento condominiale. L’eventuale inadempimento a tale obbligo potrà essere fatto valere ad ogni effetto, ivi compresa la risoluzione del contratto, anche dal locatore.)

16. MODIFICHE CONTRATTUALI - Qualunque modifica al presente contratto deve aver luogo esclusivamente mediante atto sottoscritto dalle parti.

17. SPESE CONTRATTUALI - Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro - se di obbligo - nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti.

18. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del C.C., nonchè le altre disposizioni di leggi vigenti.

19. DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto, e anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio, a norma dell’art. 47 del C.C., nell’immobile locato.

20. AUTORIZZAZIONE UTILIZZO DATI PERSONALI - La parte conduttrice autorizza la parte locatrice a tenere i propri dati ed a utilizzarli per adempimenti connessi con il rapporto locativo.

Letto, approvato e sottoscritto.

---, li ----

La parte locatrice

----

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La parte conduttrice

----

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Le parti accettano espressamente e specificamente, ai sensi degli artt. 1341, secondo comma c.c. e 1342 c.c., gli articoli nn.1 (OGGETTO E CONDIZIONI DELL’IMMOBILE), 4 (DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO), 5 (ONERI ACCESSORI), 6 (CLAUSOLA SOLVE ET REPETE E INADEMPIMENTO), 8 (MUTAMENTI, ADDIZIONI, MIGLIORIE), 9 (CUSTODIA), 11 (MANUTENZIONE), 14 (ESONERO DA RESPONSABILITA’), 19 (DOMICILIO).

La parte locatrice

-----

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La parte conduttrice

----

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_