

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO AI SENSI DELLA  
LEGGE N. 392/1978**

L'anno 201xxx il giorno xxx del mese di xxx presso xxxx, con la presente scrittura privata fatta valere a tutti gli effetti di legge tra:

**PER LA PARTE LOCATRICE**

\_\_\_\_\_ in persona del \_\_\_\_\_,  
con sede legale in \_\_\_\_\_, alla via  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, numero  
di iscrizione al Registro delle Imprese e partita I.V.A. n. \_\_\_\_\_,  
capitale sociale versato € \_\_\_\_\_, (il "Locatore"),

e

**PER LA PARTE CONDUTTRICE**

\_\_\_\_\_, in persona del \_\_\_\_\_,  
con sede legale in \_\_\_\_\_, alla via  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, numero  
di iscrizione al Registro delle Imprese e partita I.V.A. n. \_\_\_\_\_,  
capitale sociale versato € \_\_\_\_\_ (il "Conduttore");

Le parti come in epigrafe rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

**PREMESSO CHE**

- a) il Conduttore è Agente della Riscossione e svolge l'attività istituzionale nel territorio di competenza, ai sensi della L. n. 337/1998 e successivi decreti attuativi, del D.Lgs. n. 112/1999 e del D.L. n. 203/2005 (convertito in L. n. 248/2005);
- b) il Conduttore, per l'esercizio dell'attività di riscossione nella provincia di \_\_\_\_\_, necessita di un immobile da adibire ad *ufficio nonché a sportello* di riscossione per i contribuenti;
- c) il conduttore ha avviato una ricerca di immobile nel mercato di riferimento mediante pubblicazione di apposito "Avviso di ricerca" in data \_\_\_\_\_;
- d) all'esito della predetta ricerca di mercato il conduttore ha selezionato l'immobile offerto dal Locatore;
- e) il Locatore è proprietario dell'immobile sito in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, categoria catastale \_\_\_\_\_, che in ragione della propria ubicazione è idoneo allo svolgimento delle attività di cui alla precedente premessa b);
- f) il canone di locazione è risultato essere in linea con la normativa vigente in materia di contenimento dei costi e della spesa pubblica nonché con gli attuali valori del mercato immobiliare, sia con riferimento alla zona in

cui è ubicato l'immobile di che trattasi, che alle stato dello stesso e alla categoria catastale di appartenenza.

- g) il Locatore ha manifestato la propria disponibilità a locare l'immobile di cui alla premessa e) che precede al Conduttore;

Tutto quanto sopra premesso, le parti come in epigrafe rappresentate stipulano e convengono quanto segue:

### **Articolo 1**

#### **Valore delle premesse**

Le premesse e gli allegati richiamati nel presente contratto sono parte integrale e sostanziale dello stesso e assumono valore di patto.

### **Articolo 2**

#### **Oggetto**

**2.1** Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ individuato al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_ foglio\_\_\_\_, part\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, superficie lorda mq \_\_, di cui mq \_\_ ad uffici e mq \_\_\_\_\_ ad altri usi (es. archivi, parcheggi, etc.) come meglio descritto dalle planimetrie allegate al presente contratto, costituenti parte integrante dello stesso.

**2.2** Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

### **Articolo 3**

#### **Destinazione d'uso**

**3.1** I locali vengono concessi in locazione *ad uso ufficio e/o sportello* per la riscossione dei contribuenti e il Conduttore precisa che vi verranno svolte altresì le attività strumentali e/o accessorie alla propria attività istituzionale nonché, nell'eventualità di concessione in sub-locazione o comodato dell'immobile di cui al successivo art. 5, attività strumentali e/o accessorie all'attività istituzionale di società collegate, partecipate o controllate, nonché attività strumentali e/o accessorie all'attività istituzionale di altri Enti o Uffici Pubblici esercenti attività accessorie a quella del Conduttore.

**3.2** Il Locatore garantisce che:

- i.* l'immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo ed è conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia;
- ii.* sia la costruzione, sia gli impianti *condominiali*, sia gli impianti dell'unità immobiliare e gli impianti tecnologici dell'immobile sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti al momento della stipulazione del contratto, con particolare riferimento alle Leggi n. 46/1990 e 10/1991 e al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i..

**3.3.** Il Conduttore dichiara di aver ricevuto, ai sensi dell'articolo 6 comma 3 del D.lgs n. 192/2005, le informazioni e la documentazione comprensiva

dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Copia dell'attestato di prestazione energetica è allegata al presente contratto e ne forma parte integrante e sostanziale. *(nei casi di locazione di singole unità immobiliari non è necessaria l'allegazione dell'attestato ma sufficiente la precedente dichiarazione ex comma 3.3)*

La copia conforme di tutta la documentazione e le certificazioni in materia di igiene e sicurezza relative all'immobile stesso ed ai suoi impianti, sono allegate al presente contratto.

**3.4** La violazione di una sola delle previsioni di cui al presente articolo determinerà la risoluzione del presente contratto per grave inadempimento del Locatore, fermo restando il diritto del Conduttore di agire per il ristoro del danno subito.

#### **Articolo 4**

##### **Durata, rinnovo e recesso del Conduttore**

**4.1** La durata della locazione è fissata in sei anni a decorrere dal \_\_\_\_\_. Dalla predetta data il conduttore sarà immesso nella detenzione dell'immobile.

**4.2** Successivamente, il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente e tacitamente di sei anni in sei anni, nel caso in cui una delle parti non provveda a dare disdetta, a mezzo lettera raccomandata A/R, almeno dodici mesi prima della naturale scadenza.

**4.3** Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della legge n. 392 del 1978.

**4.4** Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché ne dia avviso con lettera raccomandata spedita almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nell'ipotesi di esercizio di tale facoltà, null'altro sarà dovuto dal Conduttore se non il canone maturato sino alla data di operatività del recesso oppure fino al materiale rilascio dell'immobile, se successivo.

**4.5.** Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è, comunque, esentato dalla rimessa in pristino dei locali, come meglio indicato nel successivo articolo \_\_\_\_.

#### **Articolo 5**

##### **Sublocazione, Comodato e cessione del contratto**

**5.1** E' fatto divieto al Conduttore di sub-locare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, ad esclusione del caso in cui la sub-locazione avvenga in

favore di società da esso partecipate o controllate o ad esso collegate, nonché ad Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

**5.2** Resta inoltre espressamente convenuto fra le Parti che la locazione è e rimarrà unica, senza possibilità di essere scissa per alcun motivo.

**5.3** Il Conduttore può cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del Locatore, purché venga insieme ceduta l'azienda, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il Locatore può opporsi alla cessione per gravi motivi ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**5.4** Il Locatore accetta fin da ora che il Conduttore si riserva la facoltà di affidare in comodato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1803 c.c., in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, in favore di società da esso partecipate o controllate o ad esso collegate, nonché ad Enti/Amministrazioni Pubbliche o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria, previa comunicazione da inviare al Locatore

**5.5.** Le Parti espressamente convengono che la violazione, anche parziale, di quanto convenuto con il presente articolo comporterà la risoluzione in pieno diritto del contratto.

## **Articolo 6**

### **Canone – Fatturazione**

**6.1** Il canone annuo complessivo di locazione è fissato in Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00), oltre Iva (ove applicabile), da corrispondere in rate *bimestrali/trimestrali/semestrali anticipate/posticipate* di uguale importo, le cui scadenze sono fissate nell/i giorno/i \_\_\_\_\_ del primo mese di ciascun bimestre/trimestre/semestre/anno, mediante bonifico bancario sul conto corrente comunicato per iscritto dal Locatore sulla prima fattura, da inviarsi presso il domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 18, almeno 30 giorni prima della scadenza di ciascun periodo

**6.2** Le parti convengono altresì che almeno 30 giorni prima della scadenza di ciascun periodo di pagamento il Locatore invierà l'apposita fattura esclusivamente a mezzo pec al seguente indirizzo:

\_\_\_\_\_.  
Per i soggetti tenuti al relativo obbligo, a decorrere dalla data del 31 marzo 2015 (Legge n. 89/2014), l'emissione, trasmissione e il ricevimento delle fatture dovrà avvenire ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1, commi da 209 a 214 della Legge 244/2007 solo ed esclusivamente in modalità elettronica attraverso il Sistema di Interscambio secondo le modalità previste dal D.M. 13 aprile 2013 n 55 e s.m.i.. Per gli stessi soggetti e a decorrere dalla



medesima data, Equitalia non accetterà fatture che non siano emesse e trasmesse nel rispetto delle suddette modalità né procederà ai relativi pagamenti, neanche parziali.

**6.3** Fermo quanto disposto dall'art. 3 della L. n. 135/2012 così come modificato dall'articolo 10, comma 7 del D.L. 31 dicembre 2014 n. 192, su richiesta scritta di una delle Parti il canone potrà essere annualmente aggiornato, in aumento ovvero in diminuzione, nella misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT, calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In tal caso, l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui sarà pervenuta la richiesta.

**6.4** Il Locatore si impegna a rendere note al Conduttore, con apposita comunicazione scritta, eventuali variazioni al numero di conto corrente. Fino a quando non sarà pervenuta tale comunicazione, i pagamenti effettuati avranno effetto liberatorio.

## **Articolo 7**

### **Oneri Accessori - Utenze**

**7.1** Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, etc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

**7.2** *(Ove l'Immobile sia parte di un condominio: "Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978, in proporzione ai millesimi allo stesso attribuiti e risultanti dalla tabella millesimale di riparto di cui all'Allegato \_\_\_\_\_ al presente contratto e a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto.*

*Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in propria vece alle assemblee del condominio per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso").*

## **Articolo 8**

### **Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne**

**8.1** Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a propria cura e spese eventuali lavori di sistemazione dell'immobile, finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché opere di protezione (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme), previa comunicazione scritta al Locatore.

Ove i lavori di cui sopra siano suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'immobile, il Conduttore dovrà sottoporre il relativo progetto all'approvazione preventiva del Locatore, il quale potrà negare il proprio consenso solo in presenza di gravi e comprovati motivi.

**8.2** Le Parti, di comune accordo, convengono che alla cessazione della locazione indipendentemente dalle cause della stessa:

- il Locatore potrà ritenere le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, etc., effettuate e comunicate o approvate secondo quanto sopra, senza obbligo di corrispondere rimborsi o indennità;
- il Conduttore è esonerato dall'obbligo della rimessione in pristino dell'immobile.

**8.3** Il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di applicare all'esterno dell'immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, autorizzando fin d'ora il Conduttore medesimo a presentare, alle competenti autorità, istanze e domande per le autorizzazioni eventualmente necessarie. Il Locatore si impegna in ogni caso a collaborare con il Conduttore nei confronti del condominio e/o delle Autorità competenti.

## **Articolo 9 Manutenzione**

**9.1** Le attività di manutenzione ordinaria sono a carico del Conduttore.

**9.2** Le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti sono a carico del Locatore.

## **Articolo 10 Obblighi del Locatore**

**10.1** Il Locatore deve consegnare l'immobile in buono stato locativo. L'immobile sarà consegnato con apposito verbale di consegna ricognitivo, redatto e sottoscritto in contraddittorio tra il Locatore e il Conduttore, contenente la descrizione dello stato del bene riferito al momento della consegna.

**10.2** Il Locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di avere la piena proprietà e la completa disponibilità dell'unità immobiliare e che la stessa è in regola con le vigenti norme urbanistico-edilizie, sanitarie ed antinfortunistiche. Il Locatore deve assicurare il pacifico godimento dell'immobile durante la locazione, preservando il Conduttore dalle molestie arrecate da terzi e tali da diminuirne l'uso o il godimento.

**10.3** Il Locatore deve eseguire, durante la locazione, le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti.

**10.4 (eventuale)** Le parti si danno atto che l'immobile è di nuova costruzione e viene consegnato in perfetto stato d'uso e tinteggiato.

## **Articolo 11**

### **Obblighi del Conduttore**

**11.1** Il Conduttore si impegna a pagare il canone nei termini e con le modalità di cui all'art. 6 del presente contratto.

**11.2** Il Conduttore si impegna altresì ad utilizzare l'immobile con la cura e la diligenza necessarie a mantenerlo all'uso convenuto, garantendone la funzionalità ed il decoro e provvedendo all'esecuzione delle opere necessarie.

**11.3** Al termine della locazione l'immobile, dovrà essere riconsegnato nelle stesse condizioni, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto e salvo quanto previsto dal precedente articolo 9.

Gli incaricati delle parti provvederanno a redigere un verbale di riconsegna relativo allo stato dell'immobile.

## **Articolo 12**

### **Assicurazione**

**12.1** Il Conduttore si impegna a stipulare una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati, derivanti dall'esercizio della propria attività, comprese le operazioni di manutenzione ordinaria, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti nell'immobile.

**12.2** Il Locatore si impegna a stipulare una polizza *All risks* a copertura dei danni da incendio, scoppio, gas e fulmine e di quelli riconducibili a quanto di propria competenza, con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria. Copia della suddetta polizza, sarà consegnata al Conduttore contestualmente alla stipula del presente accordo.

## **Articolo 13**

### **Diritto di prelazione in caso di nuova locazione**

È riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione in caso di nuova locazione ai sensi di quanto prescritto dall'art. 41 della L. 392/1978.

## **Articolo 14**

### **Codice Etico**

**14.1** Il Locatore dichiara di essere a conoscenza delle disposizioni di cui al D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e s.m.i., nonché di aver preso visione e di essere a conoscenza delle norme del Codice Etico e di quelle previste nel Modello 231 del Conduttore. Il Locatore, pertanto, si impegna a tenere un comportamento in linea con il suddetto Codice Etico e con il Modello.

**14.2** In caso di inosservanza degli obblighi di cui al precedente comma 1, il Conduttore avrà facoltà di dichiarare risolto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fermo restando il risarcimento dei danni.

**Art 15**

**Oneri fiscali**

**15.1** Le spese di bollo per il contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Il Locatore provvederà alla registrazione del Contratto, dandone notizia al Conduttore ed anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

**15.2** Sono interamente a carico del Conduttore le spese di bollo sulle quietanze relative ai canoni di locazione.

**Articolo 16**

**Risoluzione del contratto**

Oltre alle ipotesi previste nel presente atto, il contratto di locazione si risolverà ex art. 1456 c.c. mediante semplice lettera raccomandata A/R e senza bisogno di messa in mora, nei seguenti casi:

- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
- violazioni definitivamente accertate agli obblighi relativi al pagamento delle imposte, tasse e contributi;
- qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dal locatore all'atto dell'offerta e ai fini della sottoscrizione del presente contratto;
- inadempimento a taluno degli obblighi gravanti sul locatore ai sensi della normativa vigente.

**Articolo 17**

**Domicilio eletto e foro competente**

**17.1** Agli effetti del presente Contratto le Parti convengono di eleggere il proprio domicilio come segue:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

Resta, pertanto, inteso che ogni comunicazione relativa al presente Contratto deve essere indirizzata al domicilio di cui al precedente comma.

**17.2** Per ogni controversia derivante dal presente contratto, unico ed esclusivo Foro competente sarà quello di \_\_\_\_\_(sede dell'immobile).

**Articolo 18**

**Trattamento dati personali**

**18.1** Le parti dichiarano di aver ricevuto l'informativa di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/03 e si impegnano a trattare i dati relativi al contratto e alla sua esecuzione in modo lecito e secondo correttezza in conformità e nel rispetto degli adempimenti e degli obblighi previsti dal D.Lgs. 196/03, nonché per finalità esclusivamente connesse alle obbligazioni derivanti dal presente contratto.

**Articolo 19**

**Cessione dei crediti**

**19.1** La cessione dei crediti derivanti dal presente contratto dovrà avvenire previa comunicazione da far pervenire al Conduttore almeno 30 giorni prima della scadenza del pagamento, indicando espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare i pagamenti.

**19.2.** In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l'Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.

**19.3.** Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

**Articolo 20**

**Disposizione finale**

**20.1** Per quanto non diversamente disposto dal presente atto, troveranno applicazione tra le Parti le disposizioni del codice civile.

**20.2** Qualsiasi modifica o variazione delle disposizioni di cui al presente contratto, non avrà alcun effetto tra le parti se non effettuata per iscritto con accordo successivo alla data del presente atto.

**20.3** Le Parti si danno, infine, reciprocamente atto che ciascuna clausola del presente contratto, nessuna esclusa, è stata oggetto di specifica negoziazione ed approvazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 1341 e ss. c.c.

**Luogo, data**



***Il Locatore***

***Il Conduttore***

**ALLEGATI NECESSARI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE:**

- 1) Planimetrie;
- 2) Tabelle millesimali;
- 3) Copia conforme di tutta la documentazione e le certificazioni in materia di igiene e sicurezza relative all'immobile stesso ed ai suoi impianti.

