

**Contratto di locazione**  
(schema tipo)

Con la presente scrittura privata  
*tra:*

la Società....., con sede in....., iscritta presso....., Codice Fiscale e Partita IVA n....., nella persona....., nato/a a ..... il....., in qualità di legale rappresentante, in seguito indicata come "locatore"

**Oppure:**

il/la Signor/a ....., nato/a a ....., il....., domiciliato in....., Codice Fiscale (Partita IVA)....., in seguito indicato/a come "locatore"

*e*

l'Azienda Ambientale di Pubblico Servizio S.p.a., con sede in Livorno, Via G. Bandi, 15, C.F./Partita IVA 01168310496, nella persona del Direttore Generale ....., giusta delega conferita dal Presidente dell'Azienda con foglio n°..... del ....., in seguito indicata come "conduttore",

**Premesso che:**

- Il locatore è proprietario/usufruttuario di un immobile sito in.....Via/Piazza.....n.....;
- Il conduttore ha manifestato l'interesse a condurre in locazione il sopradescritto immobile al fine di adibirlo in via esclusiva ad uso uffici;
- A) Il locatore dichiara inoltre che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti e in particolare alla Legge 10/91, al D.L.vo 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, al D.P.R. 503 del 24/07/1996 e al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.

**oppure**

- B) Il locatore dichiara che l'immobile e i relativi impianti tecnologici saranno realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti e in particolare alla Legge 10/91, al D.L.vo 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, al D.P.R. 503 del 24/07/1996 e al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 in seguito agli interventi di adattamento concordati, di cui al successivo art. 5,

e si obbliga pertanto ad ottenere, a propria cura e spese, ed a consegnare al conduttore le certificazioni ufficiali richieste dalla normativa in vigore. In particolare:

- attestazione di regolarità dell'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio (certificato di agibilità, collaudo statico, conformità degli impianti, superamento barriere architettoniche);
- certificazione di prevenzione incendi in originale;

**Tutto ciò premesso:**

*si conviene e si stipula quanto segue:*

## ART. 1

### Premesse

Le premesse fanno parte integrante del presente contratto

## ART. 2

### Oggetto

il locatore, nella qualità di .....concede in locazione al conduttore, che accetta, i locali ubicati ai piani ....., dell'immobile sito in Via.....,n°....., per una superficie complessiva destinata ad uso uffici di mq.....di cui .....come risulta dall'allegata planimetria che, sottoscritta dalle parti, si unisce alla presente scrittura (sub A) come parte integrante e sostanziale.

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. Sezione.....Foglio.....Particella.....Sub... con categoria catastale .....

L'immobile locato sarà adibito a sede direzionale e amministrativa dell'Azienda Ambientale di Pubblici Servizi S.p.a.. Al riguardo il locatore assicura che tale destinazione è conforme agli strumenti urbanistici e alle autorizzazioni comunali e si obbliga a consegnare la relativa documentazione.

Il locatore dichiara che sui locali di cui trattasi non insistono diritti di terzi che possono in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità, né sono in corso azioni giudiziarie pregiudizievoli.

## ART. 3

### Durata

La locazione avrà la durata di anni sei a decorrere dal.....e verrà a scadere il.....

Il contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza, salvo che una delle parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il contratto almeno 12 mesi prima della scadenza, fatto salvo in ogni caso quanto stabilito per il locatore all'ultimo periodo del presente comma. In ogni caso il contratto cesserà decorsi dodici anni dall'inizio della locazione, senza possibilità di ulteriori rinnovi taciti. Il locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione, per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 27.7.78 n. 392.

## ART. 4

### Recesso del conduttore

Sarà facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto nel caso in cui, nell'interesse del pubblico servizio, venisse a cessare in tutto o in parte, la necessità dei locali, anche per soppressione dell'Ufficio stesso o per unificazione con altro Ufficio, ovvero in caso di costruzione o di acquisto di edificio da parte del conduttore per l'uso specifico, od anche nel caso di reperimento di altro immobile a condizioni economiche più favorevoli.

Il locatore riconosce espressamente al conduttore la facoltà di recedere dal contratto, come previsto dall'articolo 27, comma 7 della Legge 27.7.78 n. 392.

Il conduttore, pertanto, potrà esercitare in qualsiasi momento il predetto recesso, mediante disdetta al locatore, tramite raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Sarà, altresì, facoltà del conduttore di rideterminare, in accordo con il locatore, la superficie dei locali con conseguente riduzione del canone, nel caso di esubero della stessa o di eventuale passaggio di funzioni ad altre Amministrazioni.

## ART. 5

### Consegna dei locali

a) Il conduttore, o un suo delegato, effettuato il sopralluogo congiunto con il locatore finalizzato alla verifica dello stato di manutenzione di cui all'allegato verbale sottoscritto da entrambe le parti e che costituisce parte integrante della presente scrittura, dichiara che i locali oggetto della locazione sono adatti all'uso convenuto ed alle sue specifiche esigenze. Pertanto prende consegna, dalla data di decorrenza della presente scrittura, ad ogni effetto di legge dei locali suindicati, ritirandone le

chiavi.

- b) Il locatore si impegna ad eseguire entro il termine di 18 mesi dalla stipula del contratto di locazione i lavori di adattamento concordati e descritti nell'elenco che, firmato da entrambe le parti, viene allegato alla presente scrittura a formarne parte integrante e sostanziale. La consegna dei locali così adattati dovrà avvenire entro tale data, previo sopralluogo congiunto finalizzato sia alla constatazione della puntuale esecuzione dei lavori di adattamento da parte del locatore che, unitamente al conduttore, sottoscriverà il relativo verbale a sopralluogo eseguito, sia alla avvenuta consegna delle certificazioni ufficiali richieste dalla normativa in vigore.

All'atto della consegna la presente scrittura si intende valida a tutti gli effetti.

In caso di ritardo dei termini di consegna, resta convenuto che il locatore verserà al conduttore la somma di EURO cinquecento (€ 500,00) giornaliera a titolo di penale pura per il semplice ritardo secondo quanto previsto dagli artt. 1382 e 1383 c.c., salvo risarcimento dell'ulteriore danno.

In caso di ritardo dei termini di consegna superiore a 3 mesi è facoltà del conduttore recedere dalla presente scrittura senza alcun onere.

- c) Il conduttore dichiara di occupare i locali e di non avere eccezioni al riguardo.
- d) Il conduttore dichiara di occupare i locali e di avere rappresentato al locatore la necessità di eseguire lavori di adattamento il cui onere ricade a carico del locatore. Pertanto il locatore si impegna, entro il termine del ....., ad effettuare i lavori di adattamento concordati e descritti nell'elenco che, firmato da entrambe le parti, viene allegato alla presente scrittura a formarne parte integrante e sostanziale. Ad avvenuta esecuzione dei lavori, le parti redigeranno e sottoscriveranno il relativo verbale di constatazione della puntuale esecuzione dei lavori.

In caso di ritardo della conclusione dei lavori, resta convenuto che il locatore verserà al conduttore la somma di EURO duecento (€ 200,00) giornaliera a titolo di penale pura per il semplice ritardo secondo quanto previsto dagli artt. 1382 e 1383 C.C., salvo risarcimento dell'ulteriore danno, secondo le modalità che saranno indicate dal conduttore.

## ART. 6

### Canone di locazione

Il canone di locazione è convenuto in EURO.....(€ .....) annue, oltre Iva se dovuta, da corrispondere in rate mensili posticipate di EURO .....(€.....) ciascuna, con la prima rata di EURO.....(€.....).

Il pagamento avverrà a mezzo di bonifico bancario.

Il canone predetto potrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari alle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertato dall'ISTAT e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti.

L'aggiornamento del canone in base agli indici ISTAT, dovrà essere calcolato con il criterio della variazione relativa e decorrerà dal mese successivo a quello in cui sarà fatta richiesta dal locatore con lettera raccomandata.

## ART. 7

### Appoggio bancario

Il locatore si impegna a comunicare al conduttore, in relazione al fatturato emesso nei confronti di quest'ultimo, un unico appoggio bancario da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione

che dovrà pervenire al conduttore almeno 15 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare chiaramente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

#### ART. 8

##### Cessione del credito

Il locatore si impegna a garantire che non pervengano al conduttore comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti verso il conduttore derivanti a suo favore dal presente contratto, fintanto che non siano divenuti certi, e quindi non prima dell'emissione della fattura.

La comunicazione di cessione deve, in ogni caso pervenire al conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

Salvo diversi accordi specifici, il locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato mensile emesso nei confronti del conduttore.

#### ART. 9

##### Mandato all'incasso

Il locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili". Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal locatore a terzi, anche se comunicati al conduttore, non avranno alcuna rilevanza nei confronti di quest'ultimo, che potrà eseguire comunque il pagamento direttamente al locatore, con effetti liberatori.

Il locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti derivanti a suo favore dal presente contratto, fintanto che i crediti stessi non siano divenuti certi. La comunicazione di conferimento di mandato "irrevocabile" all'incasso deve, in ogni caso, pervenire al conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

Il locatore potrà conferire, in relazione al fatturato mensile emesso nei confronti del conduttore, un unico mandato, da quantificarsi espressamente, nella comunicazione a quest'ultimo, quale mandato "irrevocabile".

Successive revocche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al successivo articolo 10.

#### ART. 10

##### Casi controversi

In tutti i casi in cui, in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal locatore nei confronti del conduttore, nonché 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 medesimo di sospendere il pagamento stesso senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno, fintanto che l'Autorità Giudiziaria, adita dalla parte che ne ha interesse, abbia statuito in merito.

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.

#### ART. 11

##### Oneri accessori

a) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori relativi ai seguenti servizi ai sensi degli artt. 9 e 41 della Legge 392/78:

- riscaldamento e condizionamento dell'aria;
- funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore;
- pulizia delle parti comuni dell'immobile;
- altri impianti tecnologici in dotazione al complesso immobiliare.

Il conduttore prima di effettuare il conguaglio degli oneri ripetibili predetti ha diritto di ottenere il

rendiconto delle spese corredate dai criteri di ripartizione; ha inoltre il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese di cui trattasi presso l'ufficio dell'amministratore del condominio.

Il pagamento avverrà, di norma, entro 90 giorni dal ricevimento del relativo documento contabile.

- b) Il conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria delle porzioni oggetto della locazione, con esclusione degli eventuali lavori alle strutture, facciate, terrazze di copertura e relative pertinenze, adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti; tali lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatore, anche a seguito di richiesta formale.

Il conduttore provvederà altresì alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici e sosterrà le spese relative alle forniture di energia elettrica, gas e acqua, riscaldamento, trasporto, smaltimento rifiuti, e ogni altro servizio connesso all'agibilità e conduzione dell'edificio.

#### **ART. 12**

##### **Riparazioni**

Sono a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 del Codice Civile, le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito (artt. 1590 e 2764 C.C.).

#### **ART. 13**

##### **Spese ed oneri a carico del locatore**

Sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria, a norma dell'art. 1576 del Codice Civile, e in generale le spese non a carico del conduttore secondo quanto previsto all'articolo precedente, gli eventuali oneri d'imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile fosse gravato per la specifica destinazione. E' inoltre a carico del locatore l'assicurazione dell'immobile contro i danni da incendio, da scoppio gas e fulmini.

#### **ART. 14**

##### **Lavori di adeguamento**

Il locatore prende atto che l'immobile sarà utilizzato dal conduttore per il perseguimento dei propri compiti istituzionali ad uso Uffici direzionali e amministrativi.

Il locatore si impegna a tenere indenne il conduttore dagli oneri relativi ai lavori di adeguamento dell'immobile oggetto della locazione, resisi necessari per il mutare della normativa vigente, al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti. Pertanto, eventuali interventi che si rendessero necessari per consentire il regolare utilizzo dell'immobile, dovranno essere effettuati a cura del locatore stesso, a seguito di richiesta formale del conduttore.

Qualora da parte del locatore ci fossero delle inadempienze in merito all'esecuzione a propria cura e spese delle opere sopraindicate, il conduttore inoltrerà, successivamente alla prima richiesta formale di intervento, un'ulteriore richiesta di esecuzione delle opere necessarie ed urgenti, concedendo un congruo termine con l'avvertenza che, decorso inutilmente tale periodo, provvederà direttamente all'esecuzione, ai sensi dell'art. 1577 c.c. rivalendosi sul locatore per quanto riguarda il recupero dei costi sostenuti secondo modalità che saranno indicate dal conduttore stesso.

Il conduttore potrà eseguire nel corso del periodo di vigenza del presente contratto lavori di adeguamento, civili e tecnologici, necessari per la funzionalità delle attività proprie, posare e mantenere, anche all'esterno dell'immobile, cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti. E' concessa inoltre al conduttore la facoltà di apporre all'esterno targhe, tabelle e mostre relative all'attività esercitata, nei limiti consentiti dal regolamento comunale, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (come inferriate, reti parasassi, sistemi di allarme etc.) che riterrà opportune.

Il conduttore potrà modificare la disposizione interna dei locali oggetto del rapporto locatizio previa autorizzazione amministrativa ed informandone preventivamente il locatore; si impegna, altresì, ad effettuare i lavori nel rispetto della statica e sicurezza attuale dell'edificio previa, comunque, le prescritte autorizzazioni urbanistiche.

Il locatore concede al conduttore la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati.

Qualora fosse però indispensabile, il locatore si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione.

In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del conduttore.

Il locatore riconosce il diritto del conduttore al rimborso di eventuali indennità per miglioramenti o addizioni apportati all'immobile locato come previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice civile.

#### **ART. 15**

##### **Riconsegna**

Al termine della locazione le parti contraenti, congiuntamente, redigeranno e sottoscriveranno il verbale di riconsegna dell'immobile dal quale dovrà risultare lo stato di manutenzione in cui si troveranno i locali al termine della locazione.

Il locatore esonera sin d'ora il conduttore dall'obbligo del ripristino del fabbricato/unità immobiliare/locali all'atto della riconsegna.

#### **ART. 16**

##### **Sublocazione e cessione**

E' data al conduttore la facoltà di sublocare e/o cedere, in tutto o in parte, le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto, ad altri enti e/o uffici della Pubblica Amministrazione.

La sublocazione e/o la cessione a persone fisiche o giuridiche diverse da quelle suddette sarà invece subordinata al gradimento del locatore, gradimento che dovrà essere espresso tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **ART. 17**

##### **Riscatto e prelazione**

Le parti convengono di applicare alla presente locazione le disposizioni, come in vigore alla data della stipula del presente atto, contenute negli artt. 38, 39, 40 della legge 392/78.

Pertanto, nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, ovvero locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto, spetteranno al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi delle norme sopra richiamate.

#### **ART. 18**

##### **Visita ai locali per nuova locazione**

Il conduttore si obbliga a lasciare visitare il fabbricato/unità immobiliare/locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione ogni giorno dalle ore 14.00 alle ore 16.00, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli (o visitarli) in qualunque tempo allo scopo di constatare il modo d'uso.

#### **ART. 19**

##### **IVA**

Il presente contratto dovrà essere assoggettato alle disposizioni vigenti in materia di IVA, qualora il locatore rivesta una qualificazione soggettiva rilevante ai fini del predetto tributo.

#### **ART. 20**

##### **Registrazione del contratto**

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge.

Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della parte locatrice.

#### **ART. 21**

##### **Tutela dei dati personali**

Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice in materia di protezione dei dati

personali”), il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in adempimento di specifici obblighi di legge, ovvero qualora tale comunicazione risulti necessaria o funzionale ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

**ART. 22**

**Norme applicabili**

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento al Codice civile, alla legge n. 392/1978, nonché agli usi e consuetudini provinciali ed in particolare alle leggi speciali in materia di locazione..

**ART. 23**

**Varie**

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il locatore: in .....

Il conduttore: in .....

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell’esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del luogo dove è sito l’immobile locato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo..... Data.....

Il locatore ..... Il conduttore.....

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli articoli:

- art. 3) Durata del contratto; art. 4 ) Recesso; art. 5) Consegna dei locali; art. 6) Canone di locazione; art. 7) Appoggio bancario; art. 8) cessione del credito; art. 9) mandato all’incasso; art. 11) Oneri accessori; art. 12) Riparazioni; art. 13) Spese ed oneri a carico del locatore; art. 14) Lavori di adeguamento; art. 15) Riconsegna; art. 17) Riscatto e prelazione; art. 18) Visita ai locali per nuova locazione; art. 22) Norme applicabili.

Le parti dichiarano di espressamente approvarle reietta ogni eccezione ed istanza.

Il locatore ..... Il conduttore.....

..... li \_\_\_\_\_