# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

- _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore* Dr. _____, con sede legale in Roma, alla Via _____ , numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. _____, partita I.V.A. _____, capitale sociale versato € _____, (il "**Locatore**"),

e

- **Agenzia delle Entrate**, Direzione Regionale del_____, con sede in _____, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 06363391001, in persona del Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali *pro tempore*, [nome e cognome, luogo e data di nascita], elettivamente domiciliato per la carica in _____, presso _____ (il "**Conduttore**");

si conviene e si stipula quanto segue:

**Articolo 1 – Oggetto**

1. Il Locatore, nella qualità di [indicare il titolo, es. *proprietario, usufruttuario,…*], concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in _____, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"**Immobile**"), iscritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa _____, particella ___, sub. _____; composto da …… piani, avente una superficie lorda mq. … [di cui mq.… destinata ad uffici e mq. … destinati ad altri usi (archivi e rimessaggio autoveicoli)].

1.a Il predetto immobile fa parte di un condominio ……

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

*3.* *il conduttore*, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia, *(eventuale) compresi quelli derivanti dal Regolamento condominale con annesse tabelle millesimali (All. ____), di cui il Conduttore ha preso visione;*

**Articolo 2 – Destinazione**

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso dell' Ufficio territoriale/Direzione Regionale/ Provinciale di ……

2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

4. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D.Lgs. 81/08.

**Articolo 3 – Durata**

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal [*indicare la data di stipula del contratto o, in caso di consegna differita dell'immobile, la dicitura: "dalla data di presa in consegna dei locali risultante da apposito verbale, che dovrà avvenire al termine di adeguamento dell'immobile e comunque non oltre il …….. Qualora la consegna dovesse avvenire oltre il suddetto termine, a partire dal …… sarà applicata alla Proprietà una penale pari ad € ..... per ogni giorno di ritardo per la mancata consegna del bene senza giustificato motivo…"]*. E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare - espressamente - il rinnovo del contratto.
2. 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 remissione in pristino dei locali.
3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

**Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione**

Il Conduttore è autorizzato a cedere il presente Contratto e a sublocare l'Immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

**Articolo 5 – Recesso**

1. Trascorsi sei mesi dal [*data di stipula ovvero altro giorno determinato*], il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno sei mesi.
2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

**Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria e Fatturazione**

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro _____,00 (_____/00);
2. (Eventuale) poiché in sede di presentazione dell'offerta (o di proposta di rinnovo) il locatore ha comunicato di voler assoggettare il contratto al regime di imposizione IVA, il canone di cui al punto precedente è pari ad € _____, 00 oltre IVA;
3. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata.

4. Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali posticipate di pari importo con scadenza il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.

5. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto o trasmesso anche successivamente ed in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento. A tal fine il Locatore si impegna a comunicare un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, e le relative coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (IBAN).

6. Il canone è liquidato dall'Agenzia previa presentazione di fatture elettroniche semestrali intestate a: Agenzia delle Entrate, Via C. Colombo n. 426 c/d, 00145 Roma – codice fiscale e partita IVA 06363391001. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 4. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge 244/2007, art. 1, commi 209 - 213 e del D.M. 55/2013, andrà indicato il codice ……. della Direzione Regionale ……...

7. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata all'Agenzia nei termini sopra specificati e mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 17. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta all'Agenzia, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

8. Qualora il Locatore sia tenuto ad emettere fattura, il canone è liquidato dall'Agenzia previa presentazione di fatture semestrali intestate e spedite a: Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale ……. – codice fiscale e partita IVA 06363391001. Il pagamento delle fatture avverrà entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 15 giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 4.

**Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all'incasso**

1. a) E' ammessa la cessione dei crediti maturati dal locatore nei confronti dell'Agenzia a condizione che:
   I) il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato all'Agenzia;
   II) l'Agenzia non rifiuti la cessione con comunicazione, per raccomandata con ricevuta di ritorno, al cedente e al cessionario entro 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica della cessione stessa;
   III) il cessionario sia un Istituto Bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa. L'Agenzia in caso di notificazione della cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto.
   IV) l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;
   V) sia notificato presso la sede legale dell'Agenzia, Via Cristoforo Colombo, 426 c/d - 00145 Roma o presso la sede della Direzione Centrale/Regionale ……, Via …… – 000…….

   Qualora al momento della notifica della cessione del credito il locatore risulti, ai sensi dell'art. 48 bis del D.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973, inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari ad almeno € 10.000,00

(diecimila/00), l'Agenzia si riserva il diritto, e il locatore espressamente accetta, di opporsi alla cessione, la quale resterà inefficace nei suoi confronti. L'opposizione potrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta al locatore.
Per consentire la verifica ex art. 48bis del D.P.R. n. 602/73, l'atto di cessione dovrà essere corredato dall'esplicito consenso del locatore cedente al trattamento dei dati personali per l'assolvimento delle finalità indicate nel su citato articolo, in conformità a quanto indicato nella circolare n. 29 dell'8 ottobre 2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tale consenso potrà essere conferito secondo il fac-simile "Allegato A" unito alla circolare medesima.

b) Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore notificazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che i crediti non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.

c) La comunicazione di cessione deve pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

d) Il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore. Saranno ammesse soltanto cessioni di credito relative al singolo semestre.

2. a) Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili".
Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore. Tuttavia il pagamento effettuato nei confronti del mandatario avrà effetto liberatorio del Conduttore.

b) Il Locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.

c) Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al Conduttore – quale mandato "irrevocabile".

d) Successive revoche 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 paragrafo 7.3.

e) 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 il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.

3. a) 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.
   b) 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 8 – Oneri Accessori**

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

2. [*Solo 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.
3. [*Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio*] Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l'Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

**Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne**

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
   b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.
   c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che

debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.2.

2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

**Articolo 10 – Manutenzione**

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.

2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

**Articolo 11 – Assicurazione**

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione 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 e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

2. Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza "All Risks" con decorrenza dal giorno medesimo di decorrenza del Contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

**Articolo 12 – Stato dell'Immobile**

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

**Articolo 13 – Diritto di prelazione e di riscatto**

In espressa deroga all'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della citata legge.

**Articolo 14 – Opzione di acquisto (*eventuale*)**

1. Il Locatore concede al Conduttore il diritto di acquistare l'Immobile dallo stesso Locatore entro […] anni dalla data di conclusione del Contratto (o altra data determinata), comunicando la propria intenzione a mezzo di lettera raccomandata a.r.

2. Il prezzo dell'Immobile viene fin d'ora fissato in € […] (*ovvero* sarà determinato […] scomputando i canoni nel frattempo corrisposti).

3. Per tutto il periodo in cui può essere esercitato il diritto di opzione il Locatore si obbliga a non alienare a terzi l'Immobile.

4. Nel caso in cui sia esercitato il diritto di opzione, il relativo contratto definitivo di compravendita dovrà essere concluso entro […].

[*E' opportuno inserire tale clausola solo ove, in considerazione delle esigenze logistiche dell'Agenzia, si ritiene opportuno e conveniente l'acquisto dell'immobile.*]

**Art. 15 - Autorizzazioni e licenze**

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese della Conduttrice.

**Art. 16 - Impossibilità di utilizzo**

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza il Locatore e qualora tale impossibilità di

utilizzo si protragga per un periodo superiore a ___ giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a ___ mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

**Articolo 17 – Documentazione tecnica ed esecuzione lavori**

Il Locatore si impegna ad eseguire i lavori necessari a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti previsti nell'avviso di indagine di mercato e in sede di offerta da parte della società ……., e alle condizioni previste dal Nulla Osta alla stipula rilasciato dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale …… - con nota prot. …….. del ……..ovvero che l'immobile sia consegnato ristrutturato a nuovo ed adeguato alle normative vigenti in materia di sicurezza e conformità degli impianti, prevenzione incendi e superamento delle barriere architettoniche e dotato di tutte le relative certificazioni.
La corresponsione del canone avverrà, come dettato dall'Agenzia del Demanio, a far data dalla conclusione dei lavori e dalla presentazione della documentazione mancante da parte della proprietà.

Resta inteso che il mancato rispetto di dette condizioni renderà nullo il citato Nulla Osta e il presente contratto si intenderà automaticamente risolto.

**Articolo 18 – Termine per la conclusione dei lavori**

La proprietà s'impegna a terminare i lavori di cui al bando e a consegnare l'immobile, dotato di tutte le certificazioni di cui al precedente art. 17, entro i termini specificamente indicati all'art. 3 del presente contratto.

**Articolo 19 – Elezione di domicilio**

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

la Locatrice ……

la Conduttrice ……

**Articolo 20 – Controversie**

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di [*capoluogo di regione*].

**Articolo 21 – Registrazione**

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.

**Articolo 22 – Trattamento dati personali**

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.

[luogo], [data].

Il Locatore Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10;13; 14; 16; 17; 18; 19 …….

Il Locatore