

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER BOX AUTO AD USO PRIVATO NON ABITATIVO

Le parti:

- A. Signor XXX, nato a XXX, il XXX, codice fiscale XXX e residente in XXX, Via XXX, identificato mediante Carta d'Identità, numero XXX, rilasciata dal Ministero dell'Interno della Repubblica Italiana, il XXX

(d'ora in avanti denominato "locatore" o "parte locatrice")

- B. Signor XXX, nato a XXX, il XXX, codice fiscale XXX, e residente in XXX, XXX, identificato mediante Carta d'Identità, numero XXX, rilasciata dal Comune di XXX, il XXX

(d'ora in avanti "conduttore" o "parte conduttrice")

convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Individuazione dell'immobile oggetto del contratto

Il locatore concede in locazione al conduttore, che a tale titolo accetta, il box auto ad uso privato, sito al secondo piano interrato del fabbricato ubicato in XXX con superficie di circa XXX metri quadrati avente i seguenti estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

foglio XXX, particella XXX, subalterno XXX, categoria XXX, classe XXX.

Art. 2 - Durata della locazione

Il contratto è stipulato per la durata di 24 mesi, con inizio dal 1° giugno 2024 e termine il 31 maggio 2026.

Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle stesse condizioni, finché da una delle parti non venga data disdetta con lettera raccomandata inviata almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza naturale del contratto.

Art. 3 - Canone di locazione

Il canone annuale viene liberamente convenuto in euro XXX, da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, cadauna dell'importo di euro XXX, entro il giorno 10 di ogni mese, a mezzo:

- bonifico bancario sul conto corrente XXX intestato a XXX
- Satispay sul numero XXX

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Art. 4 - Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di euro XXX, pari a 2 (due) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni, a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto e produttiva di interessi legali, calcolati al tasso di interesse legale in vigore, stabilito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, che saranno corrisposti ogni 12 (dodici) mesi dall'inizio del contratto, nella misura del tasso legale di interesse stabilito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 5 - Oneri accessori

Dal canone come sopra convenuto sono esclusi gli oneri accessori quali illuminazione, acqua, pulizia, rifiuti e simili, nonché le spese condominiali ordinarie, che il conduttore si obbliga a corrispondere in quote mensili anticipate alle medesime scadenze del canone locatizio ed in una con esso, nell'importo da determinare sulla base del consumo dell'anno precedente, salvo conguaglio a fine gestione.

Art. 6 - Recesso

Entrambe le parti hanno la possibilità di recedere dal presente contratto, mediante invio di posta raccomandata A/R o P.E.C., con un preavviso minimo di 3 mesi.

Nel caso in cui il locatore abbia necessità urgenti di riavere in possesso il bene oggetto del contratto, questo dovrà comunicarlo al conduttore nella maniera più tempestiva possibile e giustificare l'urgenza.

Art. 7 - Stato dei luoghi

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto del presente contratto e di averlo trovato in buono stato e adatto all'uso convenuto. Esso si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento condominiale dello stabile che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

Il locatore si impegna a far pienamente godere al conduttore l'immobile oggetto di locazione, garantendo il pieno godimento dello stesso dei requisiti amministrativi e di legge.

Il conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il conduttore si impegna, ex art. 1590 del Codice Civile a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al conduttore stesso, fatto sempre salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 8 - Vincolo di destinazione d'uso

Il locale locato è destinato esclusivamente a deposito privato dell'autovettura di proprietà del conduttore o dei suoi familiari conviventi. Tale destinazione deve essere rigorosamente mantenuta, intendendosi essa costituire condizione essenziale, di portata patrimoniale, della locazione. La soppressione o il mutamento, anche parziale, della destinazione stessa, se non consentiti per iscritto dal locatore, sono causa di risoluzione del presente contratto, a danni e spese del conduttore.

Art. 9 - Clausola risolutiva

Il mancato o ritardato pagamento del canone e/o delle spese condominiali, entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza, il mutamento di destinazione, come pure la violazione degli obblighi previsti dai precedenti articoli, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente obbligo all'immediato rilascio del bene, salvo il risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

Art. 10 - Manutenzioni e obblighi del conduttore

Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni e serramenti o relative agli impianti elettrici.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni, ...) restano a carico del locatore.

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Il conduttore si obbliga tener convenientemente pulito lo spiazzo antistante il box locato, nonché all'apertura e alla chiusura dei cancelli e portoni carrai, ove detto servizio non venga svolto da terze persone a ciò preposte.

Art. 11 - Sublocazione e comodato

E' fatto divieto al conduttore di sublocare o concedere in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione del contratto.

Art. 12 - Addizioni e migliorie

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, non daranno diritto a compensi o indennità e che i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione.

Art. 13 - Responsabilità del conduttore

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il conduttore sarà direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

È fatto divieto al conduttore e/o altri inquilini, di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria.

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato.

È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

E' espressamente vietato:

- Sostare con l'autovettura nello spiazzo antistante il box, nonché nei corridoi e, in genere, nelle parti comuni della rimessa. Il locatore o persona da lui delegata avrà diritto, in caso di inosservanza di detto divieto, di far rimuovere l'autovettura del contravventore a carico e spese dello stesso;
- Effettuare il lavaggio dell'autovettura nei locali della rimessa o negli spazi di cui al punto a che precede;
- Allacciarsi all'impianto elettrico sia interno sia esterno ed eseguirvi derivazioni per prese di corrente e simile;
- Introdurre nel box locato sostanze infiammabili o esplosive ovvero maleodoranti e comunque nocive o dannose;

- ricoverare, anche temporaneamente, autovetture con impianto di alimentazione a GPL

Art. 14 - Privacy

Ai sensi di quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Art. 15 - Oneri fiscali di registrazione

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti sono a carico di entrambe le parti.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è per intero a carico del conduttore.

Art. 16 - Facoltà di accesso

Il locatore ha facoltà di accedere all'immobile locato per giustificati motivi.

Salvo espressa dispensa fornita dal conduttore, l'accesso dovrà avvenire alla presenza di costui o di persona da esso delegata.

Escluso il caso in cui sia indispensabile l'accesso immediato, al conduttore dovrà essere fornito un preavviso di almeno 4 giorni.

In caso di messa in vendita del box citato, il conduttore dovrà lasciar visitare l'immobile per 2 (due) ore al giorno, dalle 18:00 alle 20:00.

Art. 17 - Diritto applicabile

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, ed in particolare agli articoli 1571 e seguenti.

Art. 18 - Modifica delle clausole contrattuali

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti delle clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

Art. 19 - Risoluzione delle controversie

Per qualsiasi controversia od interpretazione che possa sorgere riguardo l'adempimento del presente contratto, le parti si rimettono al giudice indicato dalle norme di competenza del Codice di procedura Civile.

Art. 20 - Clausola finale

Il presente contratto, di cui fanno parte integrante e sostanziale le premesse, e tutti gli allegati indicati, abroga e sostituisce ogni accordo, intesa, negoziazione, scritta od orale, intervenuta in precedenza tra le parti e concernente l'oggetto di questo contratto.