

*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA  
DELLA PROVINCIA DI LATINA (ATER)**

**SCHEMA DI  
CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALE AD USO  
COMMERCIALE / INDUSTRIALE / ARTIGIANALE / PROFESSIONALE**

Art. 1 – OGGETTO – L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica di Latina, Codice Fiscale n. 00081960593, Partita I.V.A. n. 00081960593, in seguito più brevemente denominata "Azienda locatrice", con sede in Latina, Via Curtatone, n. 2, in persona del rappresentante pro-tempore e Dirigente dell'Area Amministrativa, Dott. Paolo Ciampi nato a Latina (LT) il 26/07/1967, elettivamente domiciliato per la carica presso la Sede dell'Azienda – Via Curtatone, n. 2, C.A.P. 04100, Latina, con i poteri previsti dallo Statuto, concede in locazione alla ..... partita IVA ..... codice fiscale n. .... Sede legale ..... In persona del suo legale rappresentante ..... nato a ..... il ..... e residente in ....., in seguito indicata come "conduttore", il quale accetta, il locale posto nel Comune di ....., lotto .....°, contrassegnato con il numero ..... per complessivi mq. ....,.... catastali distinto in catasto rispettivamente al foglio ....., particella ....., sub ....., zona censurata ....., categoria ....., classe ....., consistenza .....°, rendita .....,..... L'assegnatario dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestazione (APE), ai sensi del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192 e ss. mm. e ii.

Via Curtatone, 2 - 04100 Latina  
tel: 0773 4831 fax: 0773695317  
sito: [www.aterlatina.it](http://www.aterlatina.it) email: [info@aterlatina.it](mailto:info@aterlatina.it)  
Posta Elettronica Certificata: [servizio@pec.aterlatina.it](mailto:servizio@pec.aterlatina.it)

**Orario apertura degli uffici al pubblico**  
Mattina: lunedì - mercoledì - venerdì 10,00 - 12,00  
Pomeriggio: martedì e giovedì 15,30 - 16,30

**Sistema Qualità Ater Certificato ISO 9001:2008**



**Pronto Intervento Manutenzione: 24 ore**



*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

Ai fini del presente contratto viene eletto il domicilio al seguente indirizzo:

.....

Art. 2 – DURATA – Il presente contratto ha la durata di sei anni con decorrenza dal ....., e si rinnoverà tacitamente per eguale periodo qualora non ne sia data disdetta con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza, salvo quanto previsto dall'art. 29 della L. 392/78 in ordine alla prima scadenza e non ne sia stata determinata precedentemente la risoluzione per inadempimento contrattuale come previsto dal successivo art. 14.

Art. 3 - DETERMINAZIONE CANONE – AGGIORNAMENTO – ONERI ACCESSORI - Il canone annuo di locazione è stabilito in € ..... (euro .....) + I.V.A. da corrispondere in 12 (dodici) rate mensili di € ..... (euro .....) + I.V.A. Detto canone sarà aggiornato ogni anno, senza ulteriore richiesta, in misura pari al 75% della variazione, verificatasi nell'anno precedente, dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il conduttore dovrà, inoltre, rimborsare all'Azienda locatrice le spese per le forniture e servizi generali, che saranno addebitate con acconti mensili anticipato, salvo conguaglio, secondo piani di ripartizione stabiliti periodicamente dal Consiglio di Amministrazione e/o dall'Amministrazione dell'Autogestione ove costituita o del Condominio ove esistente. In tale ultimo caso il conduttore si obbliga a corrispondere direttamente le quote di spettanza all'Amministratore del Condominio o dell'Autogestione e, in caso di inerzia, si obbliga a rimborsare all'Azienda le somme a qualsiasi titolo che questa abbia dovuto corrispondere in sua vece compresi interessi ed eventuali spese legali.

#### **Art. 4 - MODALITA' DI PAGAMENTO E INADEMPIMENTO**

Via Curtatone, 2 - 04100 Latina  
tel: 0773 4831 fax: 0773695317  
sito: [www.aterlatina.it](http://www.aterlatina.it) email: [info@aterlatina.it](mailto:info@aterlatina.it)  
Posta Elettronica Certificata: [servizio@pec.aterlatina.it](mailto:servizio@pec.aterlatina.it)

**Orario apertura degli uffici al pubblico**  
Mattina: lunedì - mercoledì - venerdì 10,00 - 12,00  
Pomeriggio: martedì e giovedì 15,30 - 16,30

**Sistema Qualità Ater Certificato ISO 9001:2008**



**Pronto Intervento Manutenzione: 24 ore**



*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

– Il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente, entro il cinque di ogni mese, il canone e gli oneri accessori di cui all'articolo precedente, con le modalità di pagamento stabilite dall'Azienda locatrice, dando atto che i versamenti effettuati in difformità rispetto a tali modalità, non potranno essere opposti all'Azienda locatrice medesima. Il canone decorre sempre a mese e non a giorni, ed il conduttore non può per nessun motivo sospendere o ritardarne il pagamento o ridurne o compensare l'importo.

Il ritardo nel pagamento rispetto al termine indicato al primo comma, comporta, oltre la risoluzione di diritto di cui al successivo art. 14, l'applicazione automatica di interessi di mora, per il periodo compreso fra il primo giorno del mese al quale il canone si riferisce e la data del pagamento, calcolati nella misura pari all'interesse legale vigente all'epoca della mora stessa, aumentato di tre punti.

**Art. 5 – POLIZZA FIDEJUSSORIA** – A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore ha stipulato a favore dell'Azienda locatrice la polizza fidejussoria, che verrà rinnovata annualmente, commisurata all'importo del canone annuale aggiornato a garanzia del regolare versamento dei canoni, ed all'importo pari a tre mensilità aggiornate in sostituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 11 della L. 392/78.

Sulla polizza fidejussoria l'Azienda locatrice è sin d'ora autorizzata a ritenere, in qualunque tempo e senza pregiudizio di maggiori obblighi: a) l'ammontare dei danni arrecati dal conduttore sia al locale che al fabbricato: b) le spese che l'Azienda locatrice incontrasse per eseguire le riparazioni di cui al successivo art. 7, ove alle riparazioni stesse non abbia provveduto direttamente il conduttore.

**Art. 6 – DESTINAZIONE E USO – DIVIETI** – Il locale è concesso in locazione a solo uso industriale – commerciale – artigianale nel rispetto delle modalità ed i termini di cui alle relative autorizzazioni amministrative, regionali, comunali, provinciali con divieto espresso di ogni

Via Curtatone, 2 - 04100 Latina  
tel: 0773 4831 fax: 0773695317  
sito: [www.aterlatina.it](http://www.aterlatina.it) email: [info@aterlatina.it](mailto:info@aterlatina.it)  
Posta Elettronica Certificata: [servizio@pec.aterlatina.it](mailto:servizio@pec.aterlatina.it)

**Orario apertura degli uffici al pubblico**  
Mattina: lunedì - mercoledì - venerdì 10,00 - 12,00  
Pomeriggio: martedì e giovedì 15,30 - 16,30

*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

diversa destinazione anche parziale, nonché con specifico divieto di qualunque cessione o sublocazione totale o parziale, a titolo oneroso o gratuito, eccetto solo le cessioni o locazioni d'azienda di cui all'art. 36 della Legge 27.7.1978 n. 392, che dovranno essere preventivamente comunicate, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'Azienda locatrice.

Il conduttore si obbliga altresì, a non usare il locale quale civile abitazione o, comunque, quale luogo di pernottamento. Il conduttore si impegna a concedere in qualunque tempo, agli incaricati dell'Azienda locatrice, la visita del locale.

La violazione dei suddetti obblighi comporta la risoluzione di diritto del contratto di cui al successivo art. 14.

**Art. 7 – STATO DELL'IMMOBILE E OBBLIGHI DEL CONDUTTORE** – Il conduttore riconosce e dichiara che l'intero locale si trova in normale stato locativo, adatto all'uso per il quale viene affittato e che l'Azienda locatrice ha adempiuto alla regolare consegna dello stesso, come da separato verbale. Il conduttore conseguentemente rinuncia, al riguardo, ad ogni eventuale e futura eccezione e si obbliga a riconsegnare il locale, al termine della locazione, nel medesimo stato e a rifondere gli eventuali danni direttamente o indirettamente determinati. Il conduttore non potrà apportare modifiche, addizionali né opere in genere senza il preventivo consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto di cui all'art. 14, con l'intesa che tutte le eventuali opere di miglioria e di adattamento, anche se autorizzate, resteranno, senza alcun indennizzo, a favore dell'Azienda locatrice, ove questa non preferisca la riduzione in pristino del locale, a spese del conduttore. Il conduttore si obbliga comunque ad effettuare nel locale, previa approvazione tecnica data per iscritto dall'Azienda locatrice, i lavori di adattamento funzionale richiesti da leggi e regolamenti vigenti, soprattutto in materia di igiene e pubblica sicurezza. Il conduttore si obbliga a servirsi dell'immobile locato con la diligenza del padre di famiglia, attenendosi ai regolamenti municipali ed alle disposizioni delle competenti

Via Curtatone, 2 - 04100 Latina  
tel: 0773 4831 fax: 0773695317  
sito: [www.aterlatina.it](http://www.aterlatina.it) email: [info@aterlatina.it](mailto:info@aterlatina.it)  
Posta Elettronica Certificata: [servizio@pec.aterlatina.it](mailto:servizio@pec.aterlatina.it)

**Orario apertura degli uffici al pubblico**  
Mattina: lunedì - mercoledì - venerdì 10,00 - 12,00  
Pomeriggio: martedì e giovedì 15,30 - 16,30

*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

autorità, ed a provvedere a propria cura e spese: a) alla piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c.; b) alla riparazione dei danni causati da negligenza o cattivo uso; c) alla pulizia di canne fumarie ed esalatori; d) alla sostituzione di rivestimenti, di pareti, di pavimenti e di arredi igienico-sanitari; e) alla rimurazione di infissi interni; f) alla riparazione o sostituzione di pozzi idraulici non coperti; g) alla riparazione di infissi e relativi accessori; h) alla riparazione e sostituzione di impianti elettrici interni; i) alla ripulitura muraria del locale; l) alla messa in opera di autonomo contatore per la erogazione e la contabilizzazione del consumo relativo alle utenze (luce, acqua, gas, ecc.), previo nulla osta dell'Amministrazione.

**Art. 8 – DIVIETO INSTALLAZIONI E OBBLIGHI** – E' fatto divieto al conduttore di installare nel locale apparecchi a gas illuminante od a combustibile gassificato, quali impianti di riscaldamento, scaldacqua e simili, senza autorizzazione scritta dall'Azienda locatrice.

La riparazione e la manutenzione dell'impianto autonomo di riscaldamento o scaldacqua, se esistente presso il locale, è a carico esclusivo del conduttore, il quale ne viene nominato con la sottoscrizione del presente atto custode e depositario, rispondendo, a tutti gli effetti, della sua esistenza e funzionalità.

**Art. 9 – PARTI ESTERNE** – Il canone di cui all'art. 3 riguarda l'intero locale sopra descritto, salvo le parti esterne dello stesso. Targhe, vetrine, tende ed altre affissioni fisse esterne non potranno essere apposte senza il previo consenso dell'Azienda locatrice dato per iscritto e nel rispetto del regolamento comunale; i danni causati ai prospetti da tali apposizioni dovranno essere riparati unicamente a cura e spese del conduttore, sia durante che al termine del presente contratto.

La richiesta da parte del conduttore, di affiggere insegna o vetrine su superfici esterne non pertinenti l'immobile locato, ma di proprietà dell'Azienda locatrice, comporta l'eventuale locazione di dette superfici.

Via Curtatone, 2 - 04100 Latina  
tel: 0773 4831 fax: 0773695317  
sito: [www.aterlatina.it](http://www.aterlatina.it) email: [info@aterlatina.it](mailto:info@aterlatina.it)  
Posta Elettronica Certificata: [servizio@pec.aterlatina.it](mailto:servizio@pec.aterlatina.it)

**Sistema Qualità Ater Certificato ISO 9001:2008**



**Orario apertura degli uffici al pubblico**  
Mattina: lunedì - mercoledì - venerdì 10,00 - 12,00  
Pomeriggio: martedì e giovedì 15,30 - 16,30

**Pronto Intervento Manutenzione: 24 ore**



*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

**Art. 10– ESONERO RESPONSABILITA' – DANNI ALL'IMMOBILE** – Il conduttore, rinunciando alla garanzia di cui all'art. 1585 C.C., esonera espressamente l'Azienda locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti subiti per fatto, omissioni o colpa di altri inquilini e di terzi in genere.

Il conduttore non potrà far risalire all'Azienda locatrice la responsabilità per eventuali furti nell'immobile locato.

Il conduttore è tenuto a risarcire qualunque danno che risulti arrecato al locale e/o allo stabile, anche da parte di terzi in genere.

**Art. 11 – RINUNCE – INTERVENTI LOCATORE** – Il conduttore rinuncia a qualunque pretesa, azione e ragione per ogni onere e danno comunque dipendenti dalla mancanza della licenza di agibilità o abitabilità e di quella di esercizio, liberando l'Azienda locatrice da ogni responsabilità conseguente e riconoscendo essere la cosa locata comunque idonea a garantirgli un uso proporzionato al canone pattuito.

Il conduttore si impegna a consentire l'esecuzione nel locale, in qualunque tempo e in qualunque sua parte, di qualsiasi nuova opera di miglioria o di riparazione che l'Azienda locatrice ritenga di disporre, rinunciando fin d'ora, agli effetti degli artt. 1582 e 1584 c.c., a qualsiasi indennizzo per limitato uso del locale.

**Art. 12 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE** – Il conduttore si fa carico della manutenzione, pulizia e vigilanza degli spazi comuni prospicienti il locale o connessi all'uso dello stesso.

Il conduttore si impegna a partecipare, per quanto di competenza, all'autogestione dei servizi e della manutenzione, qualora questa venga istituita ai sensi del D.P.R. 1035/72 art. 24, ed a rispettarne Regolamento, Convenzione, Capitolato. Il conduttore si obbliga a rispettare il Regolamento per gli inquilini e, ove esistente, il Regolamento condominiale che dichiara di conoscere ed accettare.

Via Curtatone, 2 - 04100 Latina  
tel: 0773 4831 fax: 0773695317  
sito: [www.aterlatina.it](http://www.aterlatina.it) email: [info@aterlatina.it](mailto:info@aterlatina.it)  
Posta Elettronica Certificata: [servizio@pec.aterlatina.it](mailto:servizio@pec.aterlatina.it)

**Sistema Qualità Ater Certificato ISO 9001:2008**



**Orario apertura degli uffici al pubblico**  
Mattina: lunedì - mercoledì - venerdì 10,00 - 12,00  
Pomeriggio: martedì e giovedì 15,30 - 16,30

**Pronto Intervento Manutenzione: 24 ore**



*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

**Art. 13 – RINUNCIA** – Il conduttore si intende rinunciatario del locale qualora non lo occupi, ovvero non dia inizio agli eventuali lavori di adattamento, entro 30 (trenta) giorni dalla data di decorrenza del presente contratto, o lo lasci comunque non occupato o non usato per un periodo superiore a sei mesi consecutivi. In tal caso il contratto si risolve di diritto come previsto dal successivo art. 14, fermo restando l'obbligo alla corresponsione del canone ed accessori fino all'effettiva riconsegna all'Azienda.

**Art. 14 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA** – Il presente contratto si risolve di diritto per inadempimento del conduttore, qualora lo stesso: a) non paghi il canone pattuito nei termini convenuti o sia, per qualsiasi altra causa, debitore nei confronti dell'Azienda locatrice; b) violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto; c) si serva della cosa locata, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto; d) non rimuovi alla scadenza pattuita la polizza fidejussoria.

**Art. 15 – NORME APPLICABILI** – Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni della Legge 27.7.1978 n. 392 e successive modifiche, alle leggi e regolamenti vigenti anche in materia di pubblica sicurezza ed igiene, nonché, in carenza di queste, alle norme del codice civile.

**Art. 16 – SPESE** – Sono ad esclusivo carico del conduttore tutte le spese, i diritti, le tasse, e le imposte comunque inerenti al presente contratto ed agli eventuali rinnovi, anche taciti.

**Art. 17 – I.V.A.** – Ai sensi del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 e successiva conversione nella legge n. 248 del 4 agosto 2006 l'Azienda locatrice ha optato per l'assoggettamento all'imposta (I.V.A.). Il presente contratto è soggetto a registrazione e all'applicazione proporzionale dell'imposta di registro pari all'1% calcolata sul canone annuo a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

**Art. 18 – ELEZIONE DOMICILIO E FORO COMPETENTE.** – A tutti gli effetti dell'esecuzione del presente contratto, ivi comprese le eventuali notifiche di provvedimenti amministrativi, le parti eleggono rispettivamente domicilio: l'Azienda locatrice presso la propria Sede, Via Curtatone n. 2 – Latina, ed il conduttore presso il domicilio dichiarato dal medesimo art. 1. Il conduttore si impegna a comunicare all'Azienda locatrice ogni eventuale variazione del proprio domicilio ed in difetto elegge domicilio presso la Casa comunale territorialmente competente. Per ogni controversia dipendente od inerente al presente contratto è competente inderogabilmente il Foro di Latina.

**Art. 19 – TRATTAMENTO DATI** – Il conduttore autorizza l'Azienda locatrice al trattamento dei propri dati personali, anche con strumenti informatici, in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della legge n. 675 del 31 dicembre 1996 e successive modificazioni ed integrazioni, dichiarando di essere stato adeguatamente informato circa le finalità e le modalità del trattamento.

Letto confermato e sottoscritto.

*Latina, lì*  
*PER L'AZIENDA LOCATRICE      IL CONDUTTORE*

Approvazione Specifica Clausole:

Ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 1341 c.c. dichiaro di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 3 (Determinazione canone – Aggiornamento – Oneri Accessori), 4 (Modalità di pagamento e inadempimento), 5 (Polizza fidejussoria), 6 (Destinazione ed uso – Divieti), 7 (Stato dell'immobile e obblighi del conduttore), 8 (Divieto installazioni e obblighi), 10 (Esonero responsabilità – danni all'immobile), 11 (Rinunce – interventi locatore), 12 (Obblighi del conduttore), 13 (Rinuncia), 14 (Clausola risolutiva

Via Curtatone, 2 - 04100 Latina  
tel: 0773 4831 fax: 0773695317  
sito: [www.aterlatina.it](http://www.aterlatina.it) email: [info@aterlatina.it](mailto:info@aterlatina.it)  
Posta Elettronica Certificata: [servizio@pec.aterlatina.it](mailto:servizio@pec.aterlatina.it)

**Orario apertura degli uffici al pubblico**  
Mattina: lunedì - mercoledì - venerdì 10,00 - 12,00  
Pomeriggio: martedì e giovedì 15,30 - 16,30

**Sistema Qualità Ater Certificato ISO 9001:2008**



**Pronto Intervento Manutenzione: 24 ore**





*Modello "D" - Fac-simile contratto di locazione (il presente modello può essere soggetto ad eventuali modifiche da parte dell'Azienda)*

espressa), 16 (Spese), 17 (IVA), 18 (Elezione di domicilio e Foro competente), 19 (Trattamento dati).

IL CONDUTTORE

Il conduttore firmatario è stato identificato con il documento \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_ rilasciato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO