

## Il contratto di locazione di Box Auto

La disciplina giuridica che si applica alla locazione dei box auto è prevista agli art. 1571 e seguenti del Codice Civile. Per quanto attiene all'entità della durata e del canone ci si richiama alle regole del mercato (legge della domanda/offerta).

### Esempio di Contratto di locazione di Box Auto:

Con la presente scrittura privata <nome cognome e dati> (1) , C.F. <codice fiscale>, unitamente agli altri proprietari (2) < nome e cognome> (di seguito denominato/a Locatore)

#### CONCEDE IL LOCAZIONE

a (1) < nome cognome e dati>, C.F. <codice fiscale>, (di seguito denominato/a Conduttore), che accetta per sé, suoi eredi, parenti ed affini abitualmente conviventi e comunque per i propri aventi causa il seguente immobile sito in <comune> (<provincia>), Via <via o piazza> n. <numero>, piano <numero>, posto n. <numero>, superficie circa mq <numero>, per uso esclusivo di

#### AUTORIMESSA PRIVATA / BOX / POSTO AUTO (3)

alle seguenti condizioni:

- 1) L'immobile si trova nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna contestualmente sottoscritto dalle parti. Per ogni peggioramento dello stato dell'immobile locato è responsabile il conduttore, se determinate da sua colpa o incuria.
- 2) La durata è fissata in anni/mesi (3) e giorni <numero> con decorrenza dal <data> e scadenza il <data>, con rinnovazione tacita per altri <numero> anni/mesi (3) se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 3 mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata. Il domicilio del conduttore viene eletto, ai fini di questo contratto, all'indirizzo dell'immobile locato, anche qualora in seguito più non occupi i locali.
- 3) E fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale, e/o gratuito, pena la risoluzione *ipso jure* del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C. Circa l'eventuale silenzio e acquiescenza del locatore si applica il disposto dell'ultimo comma dell'art. 11.
- 4) Il canone è determinate in L. <importo> / Euro <importo> annue/mensili (3), oltre a L. <importo> / Euro <importo> circa - salvo conguaglio - per oneri accessori, da far pervenire in rate trimestrali anticipate di L. <importo> / Euro <importo>, comprensive della quota di oneri accessori, entro il giorno di inizio del periodo (<numero>) presso il domicilio del locatore (ovvero <indirizzo>). Il canone non sarà/sarà (barrare la voce che non interessa) assoggettato ogni anno ad aggiornamento in misura pari al 100% della variazione ISTAT (indice costo vita impiegati-operai) dell'anno precedente. Il locatore si riserva di adeguare ogni anno fa misura degli acconti per oneri accessori da richiedere al conduttore, in misura non superiore al <percentuale> % annuo.
- 5) Il conduttore si impegna altresì a corrispondere entro due mesi dalla richiesta (purché corredata dall'indicazione specifica delle spese, con fa menzione dei criteri di ripartizione) l'ammontare a conguaglio degli oneri accessori che siano per legge a suo carico.
- 6) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione o delle quote per gli oneri accessori entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, coincidente col 10 giorno dell'inizio del trimestre come convenuto all'art. 4, produrrà *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del C.C.
- 7) Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione dell'interesse legale annuo.
- 8) Tutte le spese del presente atto ed accessorie, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico del conduttore.
- 9) Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate all'art. 1 ed idoneo all'uso pattuito impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Prova contraria circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fornita in forma scritta al locatore entro 8 giorni dall'inizio della locazione.
- 10) Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 C.C., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengono, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.
- 11) Le riparazioni tutte di cui agli art. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi ed in particolare quelle relative a serrande, saracinesche, cinghie, rulli, corde, molle, serrature, ecc.); il locatore si sostituirà al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.
- 12) Il locatore si riserva il diritto di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi per effetto di esse subisca disagi per oltre 20 giorni derogandosi così

espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C.

13) E' facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, con/senza preavviso scritto. In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno 2 ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di preavviso. Qualora il proprietario voglia vendere l'intero stabile o l'immobile locato, il conduttore dovrà lasciare visitare i locali dalle 14 alle 16 nei giorni (non festivi) <numero> di ogni settimana, sotto pena di risarcimento dei danni.

14) Il locatore è esonerato dal conduttore da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa del portiere, di inquilini o di terzi in genere. Il locatore si riserva il diritto di non fornire il servizio di vigilanza (se esistente) per alcuni periodi ed eventualmente di sostituire il servizio di portierato (se esistente) con adeguati mezzi meccanici. Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento/ condizionamento, l'ascensore e il citofono anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

15) Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si impegna a non tenere per nessun motivo deposito di materiale infiammabile od esplosivo, a non effettuare in loco lavaggi e riparazioni di veicoli a motore e a non arrecare molestia con prove di motore, segnalazioni acustiche e quant'altro possa disturbare il vicinato.

16) Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

17) Per quanto non contemplate nel presente contratto si fa riferimento alle norme del C.C. e delle altre leggi in vigore.

Stipulato oggi <data>, in <luogo>

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

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole: 3) divieto di sublocazione; 6) risoluzione; 9) stato di conservazione; 10) migliorie e addizioni; 12) manutenzioni; 13) visite ai locali; 14) esclusione di responsabilità; 17) conoscenza delle clausole.

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

(1) Per le persone fisiche indicare le complete generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio); per le società la completa ragione sociale, il n. di iscrizione nel registro imprese, la sede, il nome del legale rappresentante e il luogo e la data di nascita di questi.

(2) In caso di più proprietari (o locatori) indicare per questi ultimi solamente nome e cognome. Nel caso di un solo proprietario barrare le righe libere.

(3) Cancellare le voci non di interesse.

Questo che hai appena letto è solo un esempio di base di un contratto di sublocazione.

*I contratti devono essere comunque di volta in volta adattati alle specifiche realtà, il contratto deve essere predisposto da personale competente per non cadere in errore..*

Per meglio tutelarti, ti proponiamo di seguito alcune clausole che ti suggeriamo di valutarne l'inserimento nel tuo contratto.

**A)** Il conduttore non potrà 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.

**B)** Il conduttore potrà (col consenso scritto del locatore) non potrà (barrare la voce che non interessa) sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**C)** Il conduttore ha/non ha diritto (barrare la voce che non interessa) di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**D)** Il conduttore ha/non ha diritto (barrare la voce che non interessa) di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392