

CONTRATTO DI LIBERA LOCAZIONE COMMERCIALE

Ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e Legge 392/1978.

La società

di seguito denominata **locatore**,
concede in locazione ad uso commerciale

Al sig.

di seguito denominato **conduttore**,

l'unità immobiliare sita in San Cesareo (Roma), Via Colle del Noce n. 3/5 piano terra composta da due ambienti più servizio igienico censito al N.C.E.U. al foglio n. 33 particella 1023 sub. 11 cat. C01 RCL € 858,61

PATTI E CONDIZIONI

art. 1) Il locatore concede in locazione l'immobile parzialmente ammobiliato, provvisto di : scrivania con cassetiera, sedia girevole, pensile, lavello in acciaio, condizionatore a soffitto, scaldabagno da 15 l, tende veneziane, impianto allarme funzionante, n. 2 serrande elettriche funzionanti.

Art. 2) La durata della locazione, è stabilita in anni sei con decorrenza dal 01 Novembre 2020 con scadenza al 30 Ottobre 2026.

Art. 3) Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato tra le parti per egual periodo e alle medesime condizioni sino a che non venga data da una delle parti disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 4) Il conduttore potrà recedere, in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno tre mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Art. 5) Il locale de quo si concede in locazione per l'esercizio dell'attività di Tintolavanderia con riparazioni sartoriali; è fatto divieto di mutamento di destinazione e di sublocazione. Qualora il conduttore decidesse di cedere l'attività svolta nel presente locale ad altro soggetto deve averne consenso scritto da parte del locatore.

Art. 6) Il canone stabilito ed accettato dalle parti è di Euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00euro) mensili. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il canone verrà pagato entro il cinque di ogni mese con bonifico al locatore, sul c/c della società presso la

Art. 7) Il conduttore si impegna a versare al locatore la somma di Euro 900,00 (novecento/00euro) a titolo di deposito cauzionale che sarà restituito, al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 8) In caso di vendita dell'immobile, si stabilisce il diritto di prelazione in favore del conduttore come per legge.

Art. 9) La registrazione del presente contratto verrà effettuata dal locatore al quale il conduttore restituirà il 50% della tassa di registro e imposta di bollo.

Art. 10) Le riparazioni di manutenzione sono a carico del conduttore; tali sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso sia di impianti termici che elettrici che idraulici. Inoltre si fa presente che ogni cosa presente nel locale è in buono stato di manutenzione e regolarmente funzionante, quindi

saranno a carico del conduttore la manutenzione e la sostituzione di parti o in toto in caso di rottura degli stessi.

Art. 11) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche; inoltre garantisce che l'impianto elettrico è a norma secondo le norme di legge e di prevenzione degli infortuni. Qualsiasi modifica o intervento, su detto impianto elettrico, non preventivamente autorizzato dal locatore, fa decadere qualsiasi responsabilità a carico di quest'ultimo.

Art. 12) Il conduttore potrà eseguire a propria cura e spese ogni opera di abbellimento e di miglioramento dell'immobile concesso in locazione ivi comprendendo la sistemazione di apparecchiature ed impianti tecnologici utili per lo svolgimento dell'attività: tutto ciò nel rispetto della vigente normativa urbanistico-amministrativa.

Art. 13) Il locatore potrà, comunicandolo anticipatamente al conduttore, ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

Art. 14) Sono a carico del conduttore le utenze relative a luce, acqua, gas, telefono, rate condominiali trimestrali per manutenzione ordinaria.

Art. 15) In caso di risoluzione del contratto o di cessazione del rapporto di locazione si applicheranno le disposizioni di legge.

Art. 16) L'inadempienza da parte del conduttore di una delle qualsiasi clausole stabilite nel presente contratto, e in particolare il mancato pagamento di due rate mensili di affitto, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto.

Art. 17) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabili dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Art. 18) Il conduttore dichiara di aver esaminato il locale affittato e di averlo trovato adatto al proprio in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare il locale e ogni altra innovazione non può essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario.

Art. 19) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto o omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Art. 20) Il conduttore si obbliga a osservare e far osservare ai suoi familiari e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art. 21) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 22) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure la risoluzione.

Art. 23) L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e il regolare pagamento dei canoni.

Art. 24) Ai sensi del DLgs 192/05, DLgs 311/06, DPR 59/2009 e D.P.R. n. 74 del 16 aprile 2013 il locale è munito di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA registrata in Regione Lazio con codice identificativo n. 5811927000076647 che certifica la CLASSE ENERGETICA "B".

Art. 25) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Art. 26) Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legislazione speciale.

Letti e accettati gli articoli dal 1 al 26.

San Cesareo, 30/09/2020

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE