

CONTRATTO DI LOCAZIONE

DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Con la presente privata scrittura, da valere ad ogni effetto di legge

- la Società “ _____ T R A _____ ’ con sede legale a _____
 _____, iscritta al Registro delle Imprese di _____, con
 Codice Fiscale e Partita Iva n. _____ rappresentata in quest’atto dal rappresentante legale
 Signor _____, nato ad _____ il _____ residente a _____
 _____, Codice Fiscale _____, munito dei poteri di ordinaria e
 straordinaria amministrazione;

- da una parte -

E
 - la società _____ con sede legale in _____ iscritta al
 Registro delle Imprese di _____, con Codice Fiscale e Partita Iva n. _____, rappresentata
 in quest’atto dall’Amministratore e legale rappresentante, Signor _____ nato a _____
 _____ residente a _____ Codice
 Fiscale _____, munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione;

- dall’altra parte -

Premesso

- a) Che la società _____ è proprietaria di un
 immobile sito in Roma, via F.Tensi 120, ad uso uffici e magazzino:
 CATASTO FABBRICATI, foglio 99, particella 138. categ. D7 – rendita Euro 14.999,97 –
 MQ 450
- b) che la società _____ come sopra rappresentata, dopo avere esaminata la
 consistenza immobiliare sopra descritta, ha avanzato richiesta alla proprietaria
 di prenderla in locazione.

- ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- * Le premesse, qui tutte confermate, fanno parte integrante e contestuale del presente atto;
- * La società _____, qui di seguito nominata
 “LOCATRICE”, dà e concede in locazione alla società _____, qui di seguito indicata

anche come "CONDUTTRICE", che a mezzo del proprio legale rappresentante, come sopra nominato, a tale titolo accetta e riceve l'intera consistenza immobiliare sita in Comune di Roma, via F. Tensi 120, e descritta nelle premesse al punto a.

- La locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 MODIFICHE CONTRATTUALI E RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il presente contratto, cui non potranno venire apportate aggiunte e/o variazioni se non mediante atto scritto firmato dalle parti, è regolato dalla Legge 27 Luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni, dalle disposizioni del codice civile (art. 1571 e segg.) e dalle consuetudini locali, le quali debbono intendersi tra loro correlative e formanti un unico contesto.

Art. 2 DESCRIZIONE D'USO

La consistenza immobiliare, ferma restando la specifica destinazione d'uso delle singole unità sopra indicate, viene locata per la dichiarata attività di magazzinaggio materiali e uffici e quant'altro indicato nella sezione "attività" della visura camerale della "Conduttrice" e ben nota ad entrambe le parti.

Art. 3 STATO DEGLI IMMOBILI

La "Conduttrice" dichiara di aver visitato ed esaminato la consistenza immobiliare oggetto della locazione e di averla trovata adatta alle proprie esigenze, in buono stato locativo, esente da difetti che possono influire sulla sua normale fruibilità ed agibilità, secondo l'uso come sopra convenuto.

Art. 4 DURATA CONTRATTO

La durata della presente locazione viene fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° Aprile 2023 e terminerà il 31 Marzo 2029, la stessa si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni qualora non intervenga disdetta da una o dall'altra parte, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici mesi prima della scadenza originaria o di quelle successive eventuali proroghe.

Art. 5 CANONE E AGGIORNAMENTO AUTOMATICO DEL CANONE

Il canone annuo della locazione è convenuto come segue:

- Euro **13.200,00** (euro tredicimiladuecento/00) annuo locativo, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro **1100,00** (euro millecento/00) ciascuna;
- E' espressamente convenuto che il canone annuo stabilito sarà di anno in anno automaticamente aggiornato, e quindi senza bisogno di richiesta della "Locatrice", perché così espressamente pattuito dalle parti, in base alle variazioni del costo della vita, in misura pari al 75% di quella accertata dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, con

riferimento al mese ed all'anno precedente (art. 32 Legge n. 392/1978, modificato con l'art. 1 – comma 9 – sexies – Legge n. 118/1985)

- Le rate mensili del canone dovranno essere versate entro e non oltre il giorno 20 (venti) di ciascun mese al domicilio della "Locatrice" o presso Istituto bancario che la "Locatrice" stessa si riserva di indicare.

Art. 6 CLAUSOLA DEL SOLVE ET REPETE

Il termine di pagamento delle rate del canone, quale convenzionalmente stabilito, ha carattere essenziale, sicchè il mancato o ritardato pagamento di esse costituirà la "Conduttrice" in mora in ogni caso e con ogni conseguenza di legge e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

Art. 7 AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE OPERE

La "Conduttrice" non potrà eseguire alcuna modifica, trasformazione o addizione alle unità immobiliari locate se non espressamente e preventivamente autorizzata per iscritto dalla "Locatrice", la "Conduttrice" non avrà diritto ad alcuna indennità, mentre la "Locatrice" avrà il diritto, al termine della locazione, di chiedere la rimissione in pristino stato a cura e spese della "Conduttrice" stessa.

Art. 8 RIPARAZIONI E MANUTENZIONI

Per quanto concerne le riparazioni e/o manutenzioni si fa riferimento a quanto previsto dagli articoli 1576, 1609, 1610 del codice civile.

Art. 9 ASSICURAZIONE

La "Conduttrice" si obbliga ad assicurare adeguatamente con primaria compagnia gli immobili locati per i danni derivati da scoppi, incendi, fulmini, atti vandalici e responsabilità civile strettamente inerente alla proprietà locata.

Art. 10 CUSTODIA ED ESONERO DA RESPONSABILITA'

La "Conduttrice" è costituita custode dei beni locati, ed esonera, sin da ora la "Locatrice" da ogni responsabilità per gli eventuali danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatti dolosi o colposi di vicini e/o terzi. La "Locatrice" resta, altresì, espressamente esonerata da ogni responsabilità per tutti i casi fortuiti e/o straordinari, ed in particolare per quelli causati da nubifragi, rotture o rigurgiti di fogni, tubazioni e scarichi in genere.

Art. 11 DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto alla "Conduttrice" di sub-locare in tutto o in parte gli immobili locati o di cedere a terzi il presente contratto senza il preventivo consenso scritto della "Locatrice", fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392.

Art. 12 SCADENZA TERMINI CONTRATTUALI

Alla scadenza del termine contrattuale, od anche prima nel caso di risoluzione del contratto per qualsiasi motivo, la “Conduttrice” sarà tenuta alla riconsegna degli immobili, liberi da persone o cose, in buono stato locativo così come ricevuto salvo il degrado dovuto dall’uso convenuto.

Art. 13 DIRITTO DI ISPEZIONE

Durante la locazione, la “Locatrice” o loro incaricato possono visitare la consistenza locata, per constatarne le modalità d’uso e lo stato di manutenzione.

In caso di messa in vendita o di nuova locazione degli immobili la “Conduttrice” si obbliga a consentire la visita da parte dei potenziali acquirenti e/o subentranti nelle date e negli orari da concordarsi preventivamente con la “Locatrice”.

Art. 14 SPESE DI CONTRATTO-REGISTRAZIONI

Le spese di registrazione del presente contratto, delle relative rinnovazioni o proroghe, sono a carico delle parti in giusta metà tra loro, ai sensi dell’art.8 della legge 392/78.

Art. 15 REGIME FISCALE

Per l’operazione contemplata nel presente contratto, la locatrice opta per l’applicazione dell’IVA ai sensi della L. del 04/08/2006.

Art. 16 CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, il Foro competente sarà quello di Treviso, mentre la “Conduttrice” elegge domicilio presso l’immobile locato.

Letto, confermato e sottoscritto

Pederobba (TV), li 01/04/2023

La Conduttrice

Ex artt. 1341/1342 Codice Civile, la conduttrice accetta gli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

Pederobba (TV), li 01/04/2023