

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA la

per brevità Locatore

qui rappresentata dalle sue amministratrici sig.r

per brevità

Conduttore

**Premesso** - Che la signora è proprietaria del locale sito in Roma via Aversa n.54 angolo via Maddaloni nn. 62-64-66 e precisamente locale commerciale C/1 rispettoso di tutte le caratteristiche e permessi tesi al suo godimento quale locale/negozi aperto al pubblico;

- Che la intende prendere in locazione detto immobile per adibirlo a propria attività commerciale;

**tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.**

**Art. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE.** Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile commerciale sito in Roma via Aversa n.54 angolo via Maddaloni nn. 62-64-66 composto da 4 porte ad angolo, servizio e comunque come di fatto. Il tutto riportato nel N.C.E.U di Roma al foglio 625, particella 870, sub 3, zona cenzuaria 4, cat: C/1, classe 5, mq 50, rendita € 1.836,00.

**Art. 2 DESTINAZIONE DELLA COSA LOCATA.** Il conduttore si obbliga a destinare i locali, oggetto della presente scrittura privata, per uso esclusivo di attività di centro estetico, esclusa inderogabilmente ogni diversa destinazione. Il conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico; è fatto divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche temporaneamente tale uso senza il preventivo consenso del locatore.

**Art. 3 DURATA.** La durata della locazione è stabilita in anni 6 **con inizio il 01 Aprile 2018 e con termine il 31 Marzo 2024**. Alla prima scadenza il contratto si rinnova tacitamente di sei anni se il conduttore non abbia comunicato disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza, o se il locatore non abbia esercitato la facoltà di diniego di rinnovazione ai sensi dell'art. 29 della legge 27/07/1978 n. 392. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27 comma 7 e 8 della legge n.392 del 27/07/1978 con preavviso di mesi 6.

**Art. 4 CANONE.** Il canone annuo di locazione convenuto tra le parti è di € 7.800,00 (euro settemilaottocento,00) e verrà pagato in rate mensili anticipate di € 650,00 (euro seicentocinquanta,00) ciascuna entro il 5 di ogni mese. L'adeguamento annuale ISTAT pari al 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati dovrà effettuarsi a partire dal mese di Aprile 2019.

**Art. 5 PAGAMENTO.** Il termine è essenziale, per cui il mancato pagamento del canone, decorsi 30 giorni dalla scadenza prevista, comporta la risoluzione del contratto, senza pregiudizio delle azioni per il recupero del canone e di ogni altra somma dovuta. Il pagamento del canone di locazione non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del locatore contestate dall'inquilino. Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta ne possono opporsi in compensazioni eventuali crediti che a qualsiasi titolo il conduttore possa vantare nei confronti del locatore, eventuali pretese del conduttore dovranno essere fatte valere separatamente ed a tal fine il conduttore rinuncia espressamente ad ogni compensazione a suo favore, salvo che le stesse pretese non siano dimostrate a titolo esecutivo. Il pagamento dei canoni e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario.

**Art. 6 DEPOSITO CAUZIONALE FRUTTIFERO.** Il conduttore si impegna a versare al locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto una somma a titolo di deposito cauzionale di € 1.300,00 (euro millecento/00) pari a due mensilità del canone di locazione. Il locatore con la firma del presente contratto accetta detta somma e ne rilascia piena quietanza; gli interessi nella misura prevista per legge verranno computati e liquidati a favore del conduttore alla fine di ogni anno. Tale deposito dovrà restare integro per tutta la durata effettiva della locazione, non potrà mai essere imputato in conto canone e sarà rimborsato al conduttore, a locazione cessata, dopo la riconsegna formale della cosa locata e delle relative chiavi e dopo definita ogni pendenza e risarciti gli eventuali danni riscontrati all'atto della riconsegna stessa.

**Art. 7 SPESE PER SERVIZI COMUNI.** Il conduttore si obbliga a corrispondere, unitamente al canone di cui al precedente art. 4, le spese relative ai servizi comuni quali gode l'unità immobiliare, secondo le scadenze e gli importi comunicati di volta in volta dal locatore, salvo conguaglio e secondo il piano di riparto delle spese stabilito dall'Amministratore dello stabile.

**Art. 8 STATO LOCATIVO.** Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e riconosce di averli trovati adatti al proprio uso in buono stato di manutenzione ed esente da difetti; dichiara altresì di essere reso edotto che l'immobile nel periodo antecedente a questa locazione non era adibito ad uso abitazione.

**Art. 9 LAVORI DI ADATTAMENTO E DI MIGLIORIA.** Le parti convengono che ove nel corso della locazione si rendessero opportuni o necessari lavori di adattamento e/o miglioria, gli stessi potranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore, previo consenso scritto del locatore, nel rispetto delle disposizioni comunali urbanistico/edilizie vigenti in materia. Nell'ipotesi di esecuzione senza che sia stato osservato quanto convenuto nel comma precedente, il locatore potrà pretendere la restituzione in ripristino oltre il risarcimento di eventuali danni ed al pagamento delle eventuali sanzioni comminate, ovvero ritenere le opere senza compenso alcuno. Anche se il locatore abbia dato il proprio consenso scritto nessun

compenso non convenuto preventivamente sarà dovuto al conduttore per i lavori di adattamento e/o miglioria.

**Art. 10 MANUTENZIONE.** Le parti convengono che la manutenzione ordinaria e la piccola manutenzione saranno eseguite a cura e spese del conduttore. Convengono altresì che la manutenzione straordinaria rimane a carico del locatore. Il conduttore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese la gestione e la manutenzione degli impianti, gli stessi dovranno essere riconsegnati, efficienti ed in buono stato salvo il logorio dovuto al normale uso degli stessi. Sono altresì a carico del conduttore per l'intero rapporto di locazione le utenze tutte esistenti nell'immobile, ivi compresa la tassa comunale di nettezza urbana.

**Art. 11 RIPARAZIONE EX ART. 1584 C.C.** Il conduttore è tenuto a comunicare immediatamente al locatore i guasti afferenti la cosa locata, la cui riparazione grava sul locatore.

**Art. 12 USO DELLA COSA LOCATA.** Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato dalla data odierna, si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo nel medesimo stato, evitando guasti e deterioramenti, pena, altrimenti il risarcimento del danno. Il conduttore è obbligato a consentire previe intese e in ogni tempo la visita dei locali da parte del locatore o di persone da lui autorizzate.

**Art. 13 DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE.** Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge 27/07/1978 n. 392, è fatto divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché cedere a terzi anche a titolo gratuito il contratto di locazione. Il conduttore assume la responsabilità di eventuali danni a terze persone ammesse all'accesso dei locali, assume altresì la piena responsabilità delle persone che operano per suo conto nell'immobile impegnandosi a far rispettare tutte le disposizioni che all'uopo verranno impartite.

**Art. 14 LICENZE DI ESERCIZIO.** Ai fini di quanto previsto dall'art. 27 8° comma della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego o la revoca delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore, in deroga all'art. 27 8° comma e solo in prima istanza il recesso avrà decorrenza immediata. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca delle autorizzazioni o concessioni o licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata. In tal caso il contratto si intende risolto per mutuo consenso con rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa di danni da parte del conduttore. Sono a carico del conduttore ogni onere relativo all'ottenimento delle licenze/autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività.

**Art. 15 ESONERO RESPONSABILITÀ DANNI.** Il conduttore esonerà espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni sia diretti che indiretti che potessero provenire da fatto o omissione colposa di altri inquilini, o di terzi in genere. Dà inoltre atto che il locatore non garantisce per i danni o qualsiasi altra responsabilità causata da scassi, rotture o rigurgiti di fogne, nonché da stillicidio od allagamento.

**Art. 16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.** Le parti si danno reciprocamente atto che il locatore ha fornito al conduttore le informazioni sull'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile e consegna in data odierna al conduttore il relativo attestato con codice identificativo "primerano1lug\_102.2014 – Roma V. Aversa 54 – \*\*\* ai sensi del Decreto-Legge 4 Giugno 2013 e successive modifiche o integrazioni.

**Art. 17 SPESE DI CONTRATTO.** Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale rinnovazione sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. I bollini del presente contratto e le quietanze di pagamento sono a carico del conduttore. La registrazione del presente contratto verrà fatta a cura del locatore.

**Art. 18 CLAUSOLA RISOLUTIVA.** Si conviene espressamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta secondo le modalità stabilite.

**Art. 19 RINVIO.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti si riportano alla normativa vigente in materia di locazione. Qualunque modifica al presente contratto, non può aver luogo e non può essere approvata che mediante atto scritto aggiuntivo al contratto stesso.

**Art. 20 ELEZIONE DI DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui fittati; nel caso di abbandono o di altra causa di allontanamento di eleggere domicilio presso la propria abitazione in Roma ed, in mancanza, presso la Casa Comunale di Roma.

Il presente contratto consta di 4 fogli dattiloscritti.

Roma, li 23 Marzo 2018

Per approvazione espressa ai sensi dell'articolo 2,3,6,10,11,14,15,16,18,19

**IL LOCATORE**

1341 del codice civile degli articoli

**IL CONDUTTORE**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**