



LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE SOGGETTA

ALLA L. N. 392/1978

Con la presente scrittura privata, redatta in tre originali,

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRAASTE
GIUDIZIARIE®

- Locatore - la sig.ra *** codice fiscale

e residente in

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

E

- Conduttore - l

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

identificato con il documento

di identità rilasciato dal Comune di *** il

il quale si costituisce fideiussore a garanzia to-

ale di tutti gli obblighi sottoscritti e per il pagamento
della somma dovuta dal conduttore al locatore in forza del
presente contratto di locazione vincolandosi a soddisfare tale
obbligazione, capitale, interessi e spese, qualora il debitore
non vi adempia.

Il conduttore accetta per sé ed aventi causa, l'unità immobi-
liare sita in Roma, al viale Trastevere n.283/285, da adibire

-I-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ad uso "BAR ed attività connessa", ai seguenti patti e condizioni:

1. -. La locazione avrà durata di anni 6 ai sensi all'art. 27 comma 2 della Legge 27 Luglio 1978, a decorrere dal 1°/03/2010 al 28/02/2016 e si intenderà tacitamente rinnovata se una delle due parti non disdice con preavviso minimo di 6 mesi a mezzo raccomandata A.R. Per le eventuali scadenze contrattuali successive al primo termine, il locatore potrà disdettare il contratto al conduttore con anticipo minimo di 6 mesi a mezzo raccomandata A.R.

2. - Il canone di locazione è pattuito in € 1.450,00 (euromillequattrocentocinquanta/00) mensili, oltre al rimborso spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge o alle consuetudini, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese tramite bonifico bancario sul c/c n. ***

intrattenuto presso la ***

Alla firma del presente contratto il conduttore versa al locatore , che ne rilascia quietanza, l'importo di € 1.450,00 (eu-

-II-

romillequattrocentocinquanta/00} a titolo di canone della prima rata.

Le parti concordano di non voler assoggettare ad IVA il presente contratto secondo le nuove disposizioni introdotte dal decreto Bersani, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248 e modificativo dell'art. 10,n.8 del d.p.r. 633/72.

Si conviene, altresì che i conseguenti oneri fiscali sono esclusivamente a carico del conduttore.

Il canone pattuito sarà aggiornato ogni anno ed all'inizio di ciascuna nuova annualità in base all'indice intero del costo delle costruzioni residenziali elaborato dall'ISTAT, mediante divisione del canone iniziale per l'indice del terzo mese anteriore a quello di stipulazione e moltiplicazione del risultato per l'indice, eventualmente raccordato, dal terzo mese anteriore alla scadenza annuale. In presenza di norme di legge cogenti e vigenti, nel corso del rapporto di locazione, in materia di aggiornamento del canone, si applicheranno tali norme, alla scadenza delle quali il canone sarà ricalcolato al 100% di tutte le variazioni pregresse degli indici di riferimento.

-III-



3. - L'immobile è a principale uso conforme all'oggetto sociale dell'attività primaria, con divieto al conduttore di mutare anche solo in parte e anche solo temporaneamente tale uso. E' vietata la sublocazione, sia totale che parziale, salvo le ipotesi espressamente previste dalla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Ai fini degli artt.34 e seguenti della legge n. 392 del 27 luglio 1978 il conduttore dichiara che la sua attività NON RIENTRA tra quelle per le quali spetta nelle eventualità previste dalla legge l'indennità per perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione. Pertanto, il conduttore riconosce l'inapplicabilità al presente contratto del diritto all'indennità per perdita di avviamento commerciale.

Ad ogni modo il conduttore dichiara che l'eventuale perdita di avviamento non spetta in ogni caso, essendosene tenuto conto nella determinazione del canone di locazione pattuito.

Inoltre, il conduttore dichiara sin da oggi di non voler acquistare l'immobile in oggetto, rinuncia pertanto al diritto di prelazione ed esonera il locatore dagli adempimenti previsti qualora intenda cedere la proprietà a terzi.

4. - Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per oneri accessori, entro i termini di legge e al domicilio del locatore, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 Cod. civ. In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di un punto percentuale, con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento, senza che occorra costituzione in mora.

5. - Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; non può sovraccaricare i solai; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; può comunque esporre le insegne e quant'altro nei limiti di legge. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza

-V-



nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. Il conduttore è altresì tenuto all'osservanza del regolamento del condominio depositato presso lo studio del Notaio Camilleri di Cosenza.

6. - Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture dei servizi comuni. Le spese per il servizio di portierato, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire direttamente all'amministratore di condominio, impegnandosi consegnare copia delle ricevute di pagamento delle rate condominiali al locatore. A tal fine il locatore conferisce mandato al conduttore a partecipare alle assemblee di condominio conferendogli i più ampi poteri decisionali.

6 bis. - In deroga agli art. 1576 e 1609 Cod. civ. tutte le innovazioni imposte per legge, le opere di prevenzione incendi e tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, anche se

effettuate nelle parti comuni dell'edificio, sono a carico del conduttore, che, per quanto concerne le opere all'interno dell'unità locata, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso d'inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

Le spese straordinarie saranno a carico del locatore.

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi all'art.1584 cod. civ.

7. - Durante la locazione, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato, per costatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile il conduttore si obbliga di consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte la settimana dalle ore 14 alle ore 16 in giorni da stabilire. In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, il martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 14 alle

-VII-

ore 16, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione.

8. - A titolo di cauzione il conduttore versa una somma di tre mensilità di canone pari a € 2.900,00 (euro due mila novecento/00), all'uopo il conduttore precisa che la somma versata a titolo di cauzione è infruttifera, poiché i frutti sono stati calcolati *ad abundantiam* e computati nella determinazione del canone di locazione concordato. Conseguentemente, il conduttore esonera il locatore dalla corresponsione degli interessi previsti dalla legge.

In ogni caso la cauzione non è computabile in conto pigione e sarà restituita alla riconsegna dell'immobile in buono stato locativo.

9. - Il conduttore non può recedere dal contratto per i primi quattro anni, a partire dal quinto può recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di 6 mesi da recapitare tramite raccomandata a/r al domicilio del locatore, in base all'art. 3 c. 6 della Legge 431/1998. Il conduttore si impegna a corrispondere una penale in caso di recesso pari a due annualità di canone da corrispondere al domicilio del locatore entro trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata, a detrarre le mensilità fino a quel momento corrisposte, nel caso sia i-

nadempiente la penale sarà pari all'intero canone di locazione fino allo scadere del contratto.

10. - Il locatore s'impegna a consegnare al conduttore l'immobile in oggetto pienamente agibile secondo le vigenti leggi entro e non oltre 60 giorni dalla data di firma del presente contratto. In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale pattuita, il locatore sarà tenuto al pagamento di una penale di euro 60,00, aggiornabile in base all'indice ISTAT costo vita, per ogni giorno di ritardo.

Parimenti in caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattuale pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di euro 60,00, aggiornabile in base all'indice ISTAT costo vita, per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

11. - Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenga nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge. ***

-IX-

11-bis. - Il conduttore dà atto di conoscere che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto fa parte di uno stabile in condominio, nonché di conoscere il regolamento di tale condominio. Conseguentemente il conduttore si impegna a rispettare il contenuto del citato regolamento, assumendosi diretta responsabilità per la violazione dei patti in esso contenuti. Inoltre il conduttore esonera da qualunque responsabilità od obbligo il locatore qualora l'assemblea di condominio sopprima impianti o servizi comunali o innovi le parti comuni o comunque ne decida una diversa disciplina d'uso, durante l'esecuzione del presente contratto. Qualora l'assemblea di condominio istituisca nuovi impianti o servizi durante il corso della presente locazione, il conduttore si impegna a rimborsare al locatore il costo d'esercizio per la quota parte spettante.

11-ter. - Il conduttore prende in consegna l'immobile completamente pitturato di colore bianco, l'impianto idrico e termico, si impegna a mantenerlo in buono stato manutentivo, ad utilizzarli secondo la normativa vigente, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo, inoltre si impegna a restituire le pareti dell'immobile nello stesso stato in cui le ha prese in consegna.

-X-

12. - La conduttrice s'impegna, ad assicurare i danni da incendio e per la responsabilità civile derivante dalla conduzione di immobili e per tutta la durata del presente contratto, presso una compagnia di gradimento della locatrice (Assicurazioni Generali, Fondiaria Sai, Sara Assicurazioni), l'immobile e i suoi accessori oggetto del contratto per il valore di stima dell'immobile stesso. Copia di tale polizza e le conseguenti quietanze annuali devono essere consegnate alla locatrice pena la risoluzione del contratto *ipso jure*.

13. - Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, l'imposta di registro, nonché la tassa di bollo e l'onere di registrazione sono a carico del conduttore;

14. - Per qualunque contestazione relativa al presente contratto Foro competente sarà quello previsto per il Comune di Roma in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

15. - Le eventuali controversie che dovessero insorgere per l'interpretazione del presente contratto, saranno deferite per la risoluzione ad un Collegio arbitrale composto di tre arbitri, nominati, previa accettazione, uno da ciascuna parte e il terzo dai primi due o, in difetto di accordo, su istanza della parte più diligente, dal Presidente dell'Ordine degli avvocati

-XI-

del capoluogo della provincia nella quale è sito l'immobile. Gli arbitri dovranno emettere il lodo entro novanta giorni dall'accettazione della nomina da parte dell'ultimo arbitro nominato. La presente clausola non impedisce il ricorso ai procedimenti cautelari e a quelli speciali previsti dalla legislazione vigente e dalle norme del codice di procedura civile.

Le parti dichiarano che il presente contratto è costituito da cinque fogli e dieci pagine e di averlo letto, confermato e sottoscritto il 03/03/10 alle ore 12:00 in Roma.

Il locatore

Il conduttore

Approvazione specifica - A norma degli artt. 1341 e 1342 Cod. civ. dichiaro di approvare specificatamente le clausole contenute nei patti n.3 (divieto di mutare la destinazione e di sublocazione - rinuncia indennità d'avviamento e diritto di prelazione); n.4 (clausola risolutiva espressa); n.5 (divieto di migliorie e addizioni senza consenso); n.6 (accollo spese ordinarie di manutenzione e riparazione; esclusione di responsa-

bilità per limitazione di godimento di cosa locata) n. 14

(clausola arbitrale).

Roma, _____ Il condut

-XIII-