

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

ai sensi della legge 392/1978, titolo I capo II e titolo II capo II

Il sig. _____, cod. fisc. _____, nato a _____ il _____ residente a _____ in via _____, di seguito denominato locatore

concede in locazione

alla sig.ra _____ cod. fisc. _____, nata a _____, il _____, residente a _____ in Via _____, identificata mediante C.I. n° _____ rilasciata dal Comune di Romail _____, di seguito denominata conduttore, che accetta, l'unità immobiliare posta in Roma Via Dameta n° 39/A, piano T. Dati catastali: foglio 658 part. 235 sub. 1 cat. Cat. C/1 rendita catastale € 456,75.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Durata:** la durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza il 01/01/2025 e scadenza il 31/12/2030. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (sei) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).
- 2) Disdetta del locatore:** il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 29 della legge 392/1978. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per lo stesso periodo e così per ogni scadenza successiva, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
- 3) Recesso del conduttore:** il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.
- 4) Destinazione d'uso:** l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso attività onicotecnica. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile. Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile, come previsto dalla legge n.90 del 3 agosto 2013.
- 5) Sublocazione - comodato:** salvo quanto previsto dall'art. 36 legge 392/1978, al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 6) Canone:** il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00), tramite rate mensili anticipate di euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00) ciascuna, scadenti il giorno 05 del mese, a mezzo Bonifico bancario su codice IBAN: _____ intestato al locatore. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori.
- 7) Aggiornamento del canone:** il canone sarà aggiornato automaticamente ogni anno nella misura massima prevista dalla legge della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai

e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, come previsto dall'art. 32 legge 392/1978.

8) Oneri accessori: sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative alle forniture dei servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/1978.

9) Mancato o ritardato pagamento: il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sugli importi non pagati decorreranno, dalle singole scadenze, interessi nella misura di quelli fissati "prime rate ABI". In attesa della regolarizzazione dei pagamenti o del rilascio dell'immobile da parte del conduttore, il locatore disporrà della somma versata a titolo di deposito cauzionale per il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori fino a concorrenza della somma versata, fermo restando in caso di risoluzione anticipata del contratto, il diritto del locatore al risarcimento degli eventuali danni all'immobile. In caso di prosecuzione del rapporto di locazione a fronte della regolarizzazione di quanto dovuto, il conduttore si impegna alla ricostituzione del deposito cauzionale secondo quanto espresso al successivo art. 13).

10) Rilascio dell'immobile: nel caso di cessata locazione per mancato rinnovo o per recesso anticipato di una delle parti, il conduttore è tenuto al rilascio dell'immobile locato alla data prevista al punto 1) del presente contratto o alla data presente nella comunicazione di recesso anticipato. Il conduttore rinuncia espressamente a qualsiasi forma di indennità di avviamento in caso di rilascio dell'immobile per qualsiasi motivo.

11) Presa in consegna: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto nello stato in cui si trova con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima ed impegnandosi ad effettuare a propria cura e spese tutti gli interventi necessari ai fini del corretto svolgimento della propria attività. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

12) Deposito cauzionale: il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 900,00 (novecento/00) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13) Modifiche e migliorie: Eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

14) Riparazioni ordinarie: le riparazioni di cui all'art. 1576 codice civile (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 codice civile (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore. Quando

l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore. Il locatore è esonerato da responsabilità in casi di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

15) Insegne e targhe: il locatore autorizza il conduttore ad installare insegne, cartelli, targhe all'interno ed all'esterno dei locali, nel rispetto del regolamento condominiale e delle prescrizioni comunali.

16) Divieti: è fatto divieto al conduttore di recare molestia con segnalazioni acustiche, immissioni di fumi e in genere quant'altro possa arrecare disturbo agli altri abitanti lo stabile. Tale divieto la proprietà garantisce sia esteso a tutti gli utilizzatori del complesso. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri condomini dello stabile.

17) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o mostrare l'immobile locato ad aspiranti conduttori, il conduttore dovrà consentire la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

18) Spese di registrazione: tutte le spese per la registrazione del presente contratto, sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

19) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alla legge 392/1978 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

20) Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Roma, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile.

21) Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs 196/03).

Roma, li ~~28/04/2022~~ 26 - 10 - 2024

Il locatore

Il conduttore

A norma degli art. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta del locatore, 3) Recesso del conduttore, 4) Destinazione d'uso, 5) Sublocazione-comodato, 7) Aggiornamento del canone, 9) Mancato o ritardato pagamento, 10) Rilascio dell'immobile 11) Presa in consegna 12) Deposito cauzionale, 13) Modifiche e migliorie, 15) Insegne e targhe, 16) Divieti, 17) Visite, 18) Spese di registrazione, 20) Foro competente, 21) Autorizzazione al trattamento dei dati.

Il locatore

Il conduttore