



RDVV
SANZ.
BOLLO

CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

TRA
nato a

ASTE GIUDIZIARIE
e residente in

avanti indicato per brevità come "il locatore";

C.F. -

1207

E

3
22/02/12

con sede in -
) in persona dell'amministratore Unico,
C.F.:

ASTE GIUDIZIARIE
(C.F. e P.IVA:
nato a , il

"la conduttrice"

d'ora in avanti indicata per brevità come

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) il locatore concede in locazione alla conduttrice, che accetta, il locale ad uso di negozio in Roma, via Abigaille Zanetta 41/43 - composto di ampio locale disimpegno WC e posti auto n.10 e 11, fg. 885 part.156 sub 13 per una durata 6 anni ad iniziare con l'11 febbraio 2012 e terminare con il 10 febbraio 2018, tacitamente rinnovabile per altri 6 anni salvo disdetta da comunicare con lettera raccomandata A/R 6 mesi prima della scadenza.
- 2) il corrispettivo della locazione concordemente stabilito in € 13.800,00 (tredicimilaottocento/00) annui - 1.150,00 (millecentocinquanta/00) mensili - da pagarsi i 12 rate mensili uguali, anticipate, entro il giorno 5 di ciascun mese, mediante bonifico bancario da accreditare sulla Banca Antoveneta s.p.a. c/corrente intestato a IBAN

Al solo fine di agevolare la conduttrice il canone mensile viene ridotto per il primo anno e dunque per i mesi da febbraio 2012 a gennaio 2013 ad € 1.000,00 (mille/00).

3) In aggiunta al canone come sopra determinato, verrà corrisposto l'aggiornamento ISTAT applicato nella misura massima consentita dalle vigenti disposizioni di legge, utilizzando quale parametro la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati comunicata dall'istat per il mese di novembre dell'anno precedente senza necessità di specifica richiesta o formalità alcuna. Il primo aggiornamento verrà quindi applicato nel febbraio 2013

ANNUALITA
€ 2100,00

CANONE
RIDOTTO 1° ANN.
AVVIAMENTO

sull'importo del canone a regime e così, successivamente, di anno in anno.

4) La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine stabilito negli articoli che precedono e non potrà in alcun modo far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardo le parti convengono che si applichi convenzionalmente gli interessi secondo la disciplina posta dal D. Lgs. 9/10/2002 n. 231 e sue successive ed eventuali modificazioni.

5) i locali si concedono per il solo uso di negozio di vendita al pubblico e per attività quindi comportanti contatti diretti con il pubblico dei privati consumatori. Nei locali potrà essere svolta attività di gommista, convergenza meccanica ed elettrauto nel rispetto delle leggi nazionali e delle delibere comunali in materia di commercio. E' fatto divieto di sublocazione, anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione d'uso.

6) La conduttrice dichiara di ben conoscere che l'immobile ha destinazione catastale di negozio ed esonera il locatore da ogni responsabilità per inadempimento nel caso in cui l'amministrazione non dovesse concedere le autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività oppure imponesse l'immediata cessazione delle attività esercitate dalla conduttrice, quand'anche tali ipotesi, da ritenersi non tassative e meramente esemplificative, dipendessero dalle caratteristiche dell'immobile.

La conduttrice dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi lavora.

Il locatore ha consegnato in data odierna le chiavi dell'immobile alla conduttrice che viene immessa nei locali all'atto della sottoscrizione del presente contratto.

La parte conduttrice non avrà diritto ad alcun compenso per eventuali lavori eseguiti senza autorizzazione all'interno dell'immobile e, in ogni caso, le migliorie rimarranno gratuitamente acquisite alla parte locatrice.

Ove autorizzata, la parte conduttrice si obbliga ad eseguire e/o far eseguire eventuali lavori secondo le regole dell'arte, nel rispetto del regolamento edilizio, sotto la propria esclusiva responsabilità e si obbliga a manlevare la parte locatrice da ogni responsabilità al riguardo, anche verso terzi, per danni che né potessero direttamente o indirettamente derivare.

La conduttrice inoltre esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da atto, fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Ogni ulteriore aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla

conduttrice senza il preventivo consenso scritto della proprietà.

Il conduttore si obbliga a fare, all'interno dell'immobile, la manutenzione ordinaria e straordinaria di infissi, serrande, sanitari, compresi pertinenze ed accessori affinché a fine locazione, l'immobile sia restituito in buono stato d'uso e manutenzione. Non provvedendovi la conduttrice vi provvederà il locatore.

Tutte le eventuali migliorie, anche autorizzande, rimarranno acquisite gratuitamente all'immobile.

7) la conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. A tal fine la conduttrice dichiara che l'attività svolta non comporta l'uso di macchinari rumorosi o particolarmente pesanti, obbligandosi in caso contrario all'immediata rimozione, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento.

8) il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

9) l'inadempimento da parte della conduttrice di uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di due rate mensili d'affitto, anche non consecutive, produrrà ipso jure la risoluzione del presente contratto, costituendo per patto espresso grave inadempimento.

10) A garanzia delle obbligazioni previste nel presente contratto la parte conduttrice versa alla parte locatrice la somma di € 2.000,00 (Euro due mila virgola 00) a mezzo di assegno bancario n° tratto su c/c n. 534 acceso presso

La parte locatrice rilascia quietanza di tale somma salvo il buon fine del citato assegno. Tale somma sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata - dalla conduttrice - in conto pigioni.

11) il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

12) Sono a carico della conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e nonché l'imposta di registro nella misura del 50% ed integralmente le spese di condominio e di riscaldamento in relazione alle quali la conduttrice si obbliga a ritirare e pagare le bollette degli oneri condominiali presso del condominio.

Roma, 30 gennaio 2012

La Conduttrice

Il locatore