

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO
COMMERCIALE**

- La sig.ra _____ nata a _____ residente in _____
non in proprio ma in qualità di
rappresentante legale della società _____
con sede in _____ numero iscrizione
al registro delle imprese di _____ in seguito indicata
per brevità "locatore"

- da una parte -

- e la sig.ra _____ nata a _____ cod.fisc. _____
non in proprio ma in qualità di rappresentante
legale della società _____ con sede in _____
_____ iscrizione al registro delle
imprese di _____ in seguito indicata per brevità come
"conduttore"

- dall'altra parte -

PREMESSO

- che la _____ è proprietaria di un locale
sito nel Comune di Roma, Via del Tintoretto n.100/102 pal D
scala A int 1 ubicato al piano S1-T e contraddistinto in catasto al
foglio 874 particella 212 sub 62 categoria catastale C/1 classe 7
rendita catastale Euro 8.084,67;
 - che la _____ ha manifestato la sua disponibilità a trarre in locazione il
predetto immobile;
 - che la _____ ha manifestato la sua
disponibilità a concedere in locazione l'immobile anzidetto alla
Società in precedenza indicata;
 - che il conduttore si è dichiarato disponibile ad accogliere la richiesta
formulata dal locatore essendo intenzione di destinare l'immobile
agli usi consentiti dalla legge italiana;
- Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOLO 1 -

Le premesse sono essenziali al presente atto e ne formano parte integrante.

La soc. _____ concede in locazione alla _____ il locale sito in _____, alla _____ del Tintoretto, contraddistinto come sopra specificato di sua proprietà.

Il locale è concesso per il solo uso di negozio aperto al pubblico per ESTETICA, PALESTRA, MASSAGGI E PROFUMERIA.

L'inosservanza di tale divieto determinerà il diritto per il locatore ad ottenere la risoluzione del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., per fatto, colpa ed in danno del conduttore, con le conseguenze previste all'art. 26 (ventisei) del presente contratto.

- ARTICOLO 2 -

La locazione avrà la durata di anni sei dal 01-07-2015 al 30-06-2021 rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza i conduttori -oltre a quanto previsto nell'art. 26 (ventisei)- dovranno pagare alla locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto oltre ad una indennità giornaliera, a titolo di ulteriore penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto. Resta comunque salvo il diritto della locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dei locali.

- ARTICOLO 3 -

Il prezzo della locazione è stabilito in € 20.400,00 (ventimilaquattrocento/00) oltre IVA ordinaria (oggi 22%) -da aggiungersi e/o adeguarsi in base a quanto convenuto negli artt. 5 (cinque) e 7 (sette) del presente contratto- che dovranno essere corrisposte in rate mensili anticipate entro il 5° (quinto) giorno dalla scadenza di ciascuna rata in valuta legale, nel recapito della locatrice, a cominciare la prima con il giorno 05-07-2015.

Al riguardo il locatore evidenzia che trattasi di bene immobile strumentale ai sensi dell'art.10 D.p.r. 633/72 concesso in locazione a

soggetto esercente attività d'impresa e pertanto sottoposto ad imposta sul valore aggiunto ordinaria.

Il conduttore, al riguardo, conferma quanto dichiarato.

Dal prezzo della locazione sono escluse le spese e tutti gli oneri e tributi di cui all'art. 8 (otto) del presente contratto il cui pagamento il conduttore si accolla in base a quanto convenuto nel medesimo articolo 8 (otto).

Nella determinazione del canone dovuto a far data dal 01-07-2015 si terrà conto -maggiorando annualmente il canone del relativo importo della variazione dell' ISTAT intervenuta annualmente in riferimento all'indice ISTAT di luglio 2016 e da conteggiarsi sul canone annuo originariamente pattuito e ciò ai sensi del successivo art. 5 (cinque).

Delle somme non versate a saldo del canone di locazione dovrà tenersi conto in parziale o totale compensazione di quanto per qualsiasi ragione o titolo sarà dovuto dal locatore al conduttore o suoi aventi causa.

Le parti convengono che se tutte le somme non versate dal conduttore per le ragioni esposte nel presente articolo, aggiornate nel tempo ai sensi del successivo art.5 (cinque) sono produttive di interesse in misura pari al tasso ufficiale di sconto applicabile alle operazioni di anticipazione e riscontro presso la BCE.

Fermo restando quanto previsto al successivo art. 4 (quattro) qualora il conduttore ometta il tempestivo pagamento della rata mensile del canone di locazione il locatore avrà il diritto di ottenere la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art.101456 c.c. per fatto colpa ed in danno del conduttore con tutte le conseguenze previste dall'art.10 26 (ventisei).

ARTICOLO 4 -

Il pagamento del prezzo della locazione e delle relative rate mensili, ivi compresi gli aggiornamenti annuali non potrà essere, in alcun modo né sospeso né ritardato da pretese od eccezioni, qualunque ne fosse il titolo, salvo per il conduttore il successivo separato giudizio delle sue eventuali ragioni.

Pertanto questi non potranno far valere alcuna eccezione o promuovere alcuna azione in ordine al presente contratto se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

In difetto, l'inadempienza del conduttore produrrà ipso iure, ai sensi dell'art. 1456 c.c., la risoluzione anticipata del contratto per fatto, colpa ed in danno di loro con le conseguenze previste all'art. 26 (ventisei) del presente contratto.

La prova del pagamento del fitto, e degli oneri accessori ecc., non potrà essere data che mediante esibizione della ricevuta rilasciata ai conduttori con la firma della locatrice o mediante esibizione del documento contabile rilasciato dall'istituto di credito.

- ARTICOLO 5 -

E' volontà delle parti contraenti che il canone annuo fissato nell'art. 3 (tre) che qui precede rimanga invariato nell'attuale suo valore reale e sostanziale durante tutto il corso della locazione.

Pertanto, al verificarsi di aumenti e diminuzioni del potere di acquisto dell'euro, dovuti ad eventi o andamenti svalutativi, detto canone subirà aggiornamenti avendosi riguardo agli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati (già indice del costo della vita) pubblicati all'ISTAT in campo nazionale.

L'indice ISTAT di riferimento base è quello determinato alla data del mese di luglio 2016.

Pertanto, tenuto conto della vigente normativa in materia l'aggiornamento del canone di locazione sarà pari al 75 % delle variazioni dell'indice ISTAT attesa la circostanza che il rapporto locativo ha durata superiore ai limiti fissati dall'art. 27 della L. 392/78.

Il solo fatto del mancato pagamento di una sola rata di aggiornamento, della rata di affitto, dovuta a mente dal presente articolo, o di una parte di esso, decorso il termine massimo di tolleranza di giorni cinque dalla scadenza costituisce senz'altro i conduttori in mora, in ogni caso e qualunque ne sia la causa con tutte le conseguenze poste a loro carico degli art.li 3(tre), 4(quattro) e 26 (ventisei) del presente contratto.

- ARTICOLO 6 -

Restano a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 (millesecentonove) c.c. le riparazioni di piccola manutenzione e le spese condominiali ordinarie di diretta imputazione del conduttore, che ai sensi del codice civile sono dovute dallo stesso.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 (millecinquecentottantatre) e 1584 (millecinquecentottantaquattro) c.c., il conduttore non avrà del pari diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spesa che, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti allo stabile, od a parte di esso, dovessero risultare limitati l'uso ed il godimento della cosa locata.

- ARTICOLO 7 -

Le parti convengono che nel caso di spese per ulteriori lavori straordinari di restauro e/o manutenzione sostenute dal locatore il canone, nella misura dovuta alla luce degli art.li 3 (tre) e 5 (cinque) del presente contratto, dovrà essere integrato di una somma pari all'importo degli interessi legali sul capitale impiegato per l'esecuzione di detti lavori e opere; altrettanto dicasi per gli eventuali contributi per opere di miglioria come da disposizioni di legge in materia.

ARTICOLO 8 -

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto ed i bolli per le quietanze nonché ogni altra spesa, tassa ed imposta anche istituenda, eventualmente dovuta in forza del presente contratto che abbia quale presupposto l'utilizzo dell'immobile- mentre l'imposta di registrazione del contratto sarà a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50% (cinquanta per cento).

Sono a carico del conduttore, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, perché escluse dal canone di affitto di cui al precedente art. 3 (tre).

In ogni caso tutte le somme che il locatore avesse ad anticipare per conto del conduttore per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultimo rimborsati entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno

interessi moratori nella misura indicata nell'art. 26 (ventisei) del presente contratto.

L'inadempienza dei conduttori darà diritto alla locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 (millequattrocentocinquantasei) c.c. per fatto, colpa ed in danno di loro con le conseguenze previste al citato art. 26 (ventisei).

- ARTICOLO 9 -

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare in tutto od in parte la cosa locata e/o di cedere ad altri il suo contratto, salvo diversa facoltà concessa da norma imperativa di legge e salvo quanto previsto nei seguenti artt. 10 (dieci) e 11 (undici).

L'eventuale inadempimento determinerà ipso iure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 (millequattrocentocinquantasei) c.c. per fatto, colpa ed in danno di loro con le conseguenze previste al citato art. 26 (ventisei).

- ARTICOLO 10 -

Qualora il conduttore intenda cedere il presente contratto dovrà comunicare al locatore mediante raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 30 (trenta) giorni prima della stipula dei relativi contratti di cessione o sublocazione, le generalità del cessionario, nonché le condizioni tutte, nessuna esclusa della cessione o della locazione, ed al fine di consentire al locatore l'esercizio dei propri diritti.

- ARTICOLO 11 -

Il locatore potrà esercitare il proprio diritto previsto dall'art. 10 (dieci) che qui precede, offrendo mediante raccomandata A.R. da inviarsi ai conduttori entro il termine di 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta del conduttore di cui al citato art. 10 (dieci).

La mancata o inesatta tempestiva comunicazione di quanto previsto nel presente articolo o l'eventuale stipulazione di cessione o di locazione a condizioni diverse da quelle comunicate alla locatrice costituirà grave inadempienza contrattuale del conduttore. Tale inadempimento determinerà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto, colpa ed in danno di loro, ai sensi dell'art. 1456 (millequattrocentocinquantasei) con le conseguenze previste all'art. 26 (ventisei).

- ARTICOLO 12 -

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittatigli e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato locativo, adatti all'uso convenuto -compresi gli impianti idrici, igienici, di condizionamento dell'aria e gli attacchi per l'allacciamento dei contatori per l'energia elettrica per illuminazione e per uso industriale e nonché quelli per l'allacciamento degli apparecchi telefonici- e di aver ricevuto tutte le chiavi relative alle saracinesche e/o porte dei detti locali e di prenderli in consegna ad ogni effetto di legge.

Il conduttore dichiara, altresì, di aver trovato l'immobile in funzione dell'uso stabilito dall'art. 1 (uno) e che loro in concreto ritengono di farne- esente da difetti e di esonerare pertanto la locatrice da garanzia e responsabilità circa l'idoneità dell'immobile affittato per l'uso espresso nell'astratta e generica espressione contenuta nel detto art. 1 (uno).

Salva la facoltà di recesso per l'eventuale scoperta di vizi occulti, nonché quanto disposto dagli articoli 1579 (millecinquecentosettantanove) e 1580 (millecinquecentottanta) c.c., il recesso non può esercitarsi decorso un mese dalla consegna della cosa locata.

Il conduttore dichiara, infine, di aver esaminato tutta la documentazione amministrativa attinente l'immobile e di averla trovata di loro pieno gradimento esonerando espressamente il locatore da qualsiasi responsabilità conseguente al mancato rilascio di autorizzazioni, licenze e/o permessi necessari allo svolgimento dell'attività di cui all'art. 10 uno e che loro in concreto ritengono farne.

-ARTICOLO 13-

Il conduttore si impegna ad assicurare a propria cura e spese la cosa locata per danni a terzi e comunque per tutti i rischi locativi il tutto per un massimale adeguato al valore dell'immobile affittato ed alla entità del rischio presumibile, sia per i danni subiti dal locatore che per quelli subiti da terzi e ciò con polizza a favore del locatore per quanto ad essa riferito da aggiornarsi annualmente nei massimali.

La suddetta polizza dovrà essere stipulata entro e non oltre quindici giorni dalla firma del presente contratto con una società assicuratrice di massima consistenza e serietà; in difetto il locatore potrà richiedere,

stante l'inadempienza, la risoluzione del contratto per fatto ed in danno di loro.

- ARTICOLO 14 -

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'immobile senza preventivo consenso scritto del locatore che deve intendersi sin d'ora prestato per quanto attiene le modifiche agli impianti di smistamento dell'energia elettrica all'interno del locale.

In ogni caso, in espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 936 (novecentotrentasei) e.c. le modifiche, le migliorie, e le aggiunte che non possono essere tolte in qualunque momento senza danneggiare i locali affittati ed in genere quanto posto in essere dal conduttore con o senza il consenso del locatore rimarrà al termine della locazione a beneficio di quest'ultima, senza alcun compenso, a meno che il locatore non preferisca che i locali vengano restituiti nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore, salvo quanto già pattuito tra le parti e ampiamente descritto in sede di determinazione del corrispettivo.

- ARTICOLO 15 -

Il conduttore a tutti gli effetti di legge è costituito custode della cosa locata, di ogni suo accessorio ed impianto e si obbliga ad usarne con ogni particolare diligenza. Inoltre esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli dal fatto doloso o colposo od omissioni di suoi eventuali dipendenti e/o collaboratori.

Il conduttore è tenuto a denunciare al locatore, subito e comunque nei casi meno gravi non oltre cinque giorni dal verificarsi del problema, qualsiasi evento che possa manifestarsi dannoso per l'immobile; in mancanza il conduttore è tenuto direttamente responsabile anche se le cause dell'evento non dipendano da se medesimo e/o dall'uso della cosa locata.

- ARTICOLO 16 -

Il locatore potrà, in qualsiasi momento, ispezionare e far ispezionare i locali affittati, oppure farli visitare a terzi senza limitazione alcuna, dandone adeguato preavviso al conduttore.

- ARTICOLO 17 -

Il conduttore accetta, così come vengono forniti ed organizzati dal locatore, i servizi di acqua, luce e corrente industriale in quanto espressamente dichiarati idonei al normale uso dell'immobile.

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione o insufficienza di detti servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

- ARTICOLO 18 -

La ritardata o la mancata concessione di permessi od autorizzazioni per l'uso consentito dalla legge da effettuarsi nell'immobile così pure la mancata erogazione della luce, della corrente elettrica, dell'acqua, del servizio telefonico od altro, non potranno mai determinare la sospensione del pagamento del canone, né tantomeno la risoluzione del presente contratto.

Ciò in quanto il locatore non assume alcuna responsabilità sulla idoneità dell'immobile e sull'erogazione da parte degli enti preposti di acqua, luce, corrente od altro all'uso che la conduttrice intende in concreto fare dell'immobile concesso in locazione.

- ARTICOLO 19 -

La proprietà, per quanto di sua competenza e fermo restando le disposizioni di legge in materia, autorizza il conduttore ad apporre all'esterno dell'immobile scritte pubblicitarie o tabelle.

Al riguardo le parti convengono che tutti gli oneri economici e gli eventuali danni connessi alla installazione delle predette scritte o tabelle rimangano ad esclusivo carico dei conduttori che quindi espressamente esonerano la locatrice da qualsiasi responsabilità od onere e ciò in quanto il tetto di copertura dell'immobile così come le sue pareti perimetrali non sono stati progettati per sostenere o comunque supportare tali tabelle e/o insegne circostanza questa di cui il conduttore è stato reso edotto ed ha dichiarato di assumere su di esso il rischio relativo.

- ARTICOLO 20 -

Nel caso di chiusura dell'immobile disposta dalle Autorità competenti, il presente contratto s'intenderà ipso jure automaticamente risolto di pieno diritto per fatto, colpa ed in danno del conduttore con le conseguenze previste dall'art. 26 (ventisei).

Pertanto al locatore dovranno essere riconsegnati i locali entro ventiquattro ore dalla disposta coattiva chiusura.

- ARTICOLO 21 -

Eventuali opposizioni di terzi proposte nei confronti del locatore in ordine al proseguimento dell'attività esercitata dal conduttore, se giudizialmente giudicate valide e fondate, saranno operanti anche nei confronti del conduttore senza che questi possa pretendere dal locatore risarcimento od indennizzo di sorta al riguardo.

- ARTICOLO 22 -

Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto s'intenderà ipso jure automaticamente risolto.

Pertanto -salvo ogni altro diritto- i locali dovranno essere riconsegnati entro ventiquattro ore dalla sentenza dichiarativa di fallimento.

- ARTICOLO 23 -

Per tutti gli effetti del presente contratto, anche esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui affittati anche per il caso che in seguito non vi eserciti più alcuna attività e comunque non li detenga e, in via sussidiaria, presso la casa comunale del Comune di Roma.

L'elezione di domicilio di cui sopra è patizionalmente valida ed efficace anche per la notifica dell'intimazione di cui agli artt. 657 e 658 c.p.c. e per la notifica degli atti di cui agli artt. 30 e segg. L. 27/07/1978 n° 392 e ciò in voluta deroga al disposto di cui al 1° comma dell'art. 660 c.p.c.

- ARTICOLO 24 -

Per ogni controversia che dovesse insorgere relativamente al presente contratto il Foro competente è esclusivamente quello di Roma.

- ARTICOLO 25 -

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa del conduttore salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole questo perderà a titolo di penale parziale pattuita:

- a) il diritto alla restituzione del deposito cauzionale versato, e del relativo interesse legale semplice annuo;
- b) ogni altro diritto o pretesa che loro potranno avere nei confronti della locatrice in forza del presente contratto;

c) saranno tenuti al pagamento alla locatrice di n° 6 (sei) mensilità del canone di locazione. Resta salvo il diritto del locatore al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale del conduttore.

Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al tasso ufficiale di sconto applicabile alle operazioni di anticipazione e riscontro presso la BCE maggiorato di 5 punti.

Ai sensi dell'art. 34 L.392/78, in caso di cessazione del rapporto di locazione che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27 legge 392/78, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità.

Il conduttore avrà diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile sarà condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma.

- ARTICOLO 26 -

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati vanno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi ed alle penali ed infine, ai canoni maturati a cominciare dal più antico, e ciò anche se è stato diversamente indicato dal conduttore.

- ARTICOLO 27 -

Le parti contraenti convengono che, ai sensi dell'art. 1352 (millecentocinquantaquattro) c.c. qualsiasi modificazione o integrazione del presente contratto debba avere forma scritta mediante atto firmato dalle parti di proprio pugno e che pertanto tale formalità costituisce elemento essenziale per la validità di eventuali modifiche od integrazioni.

- ARTICOLO 28 -

Al verificarsi di eventi che legittimino il locatore a richiedere maggiorazioni del canone, questi dovrà formulare specifica e formale richiesta per gli eventuali adeguamenti e/o aggiornamenti e/o aumenti del canone.

Roma lì

Firma del Locatore:

Firma del Conduttore

Agli effetti degli articoli 1341 e 1342 cod. civ. il conduttore dichiara di aver letto e approvato espressamente -in quanto rispondenti alle nostre volontà- le singole clausole contenute nel presente contratto di locazione ed in particolare di aver soffermato la mia attenzione, approvandoli sul disposto degli articoli:

3 e 7: prezzo della locazione, puntualità nel pagamento delle relative rate di canone e dei relativi aggiornamenti.

4: Esclusione delle facoltà di opporre eccezioni in caso di omesso o ritardato pagamento.

5: Mantenimento del valore della moneta.

8: Accollo degli oneri condominiali da parte del conduttore.

9, 10 e 11: Divieto di sublocazione o cessione anche parziali del contratto senza l'assenso scritto del locatore.

13: Esonero del locatore dalla responsabilità per i danni comuni determinati da infiltrazioni di acqua od umidità del bene locato.

14: Modifiche, innovazioni o migliorie ai locali da non apportarsi senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore.

19: Insegne e tabelle, esonero da responsabilità per la loro apposizione

22: Nel caso di fallimento del conduttore, il contratto si intenderà ipso jure risolto.

23: Elezione di domicilio, deroga all'art. 660 c.p.c.

25: Penalità in caso di inadempimento del contratto da parte del conduttori. Tasso degli interessi moratori.

26: Modalità di imputazione dei pagamenti.

27: Patto espresso, ai sensi dell'art. 1352 c.c., che ogni modificazione o integrazione del presente contratto debba avere forma scritta.

28: Dovere del locatore di formulare specifica e formale richiesta per gli eventuali adeguamenti e/o aggiornamenti e/o aumenti del canone cui dovesse aver diritto nel corso della locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma li 28-07-16