



Con la presente scrittura, i Signori:

di seguito indicati anche come locatori, da una parte,
concedono in locazione

alla società

, con sede in

nella persona dell'amministratore unico

, c.f.

, c.f. e P. Iva

nato a

, di seguito indicata anche come

locatario o conduttore, dall'altra parte,

l'immobile commerciale sito in Roma, Via Tancredi Cartella nn. 56 - 58, (Foglio 604, n. 595, sub 1 del N.C.E.U.) con i patti e le condizioni seguenti.

1. La locazione ha la durata di anni 6 (sei) e precisamente dal 23 gennaio 2003 al 22 gennaio 2009.

2. Il canone di locazione è convenuto in euro 12.000,00 (dodicimila/00) all'anno, da pagarsi presso il domicilio del Locatore in rate mensili anticipate di euro 1.000,00 (mille/00) ciascuna, scadenti rispettivamente il giorno 5 di ogni mese.

A titolo di avviamento il locatore rinuncia, a favore del conduttore, al canone relativo al primo mese di locazione.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno contrattuale precedente in misura pari al 75% della variazione stessa.

3. Sono interamente a carico del Conduttore le spese condominiali e gli altri oneri accessori, di cui, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, si elencano le seguenti: spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dello stabile, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e, in generale, alla fornitura di tutti i servizi comuni.

4. Il Locatore, se esegue sull'immobile riparazioni o manutenzioni straordinarie, necessarie per conservarne la destinazione o per evitare che sia compromesso il suo efficiente utilizzo, può aumentare il canone risultante dall'applicazione degli articoli

precedenti dell'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati e nelle relative spese accessorie, con corrispondente obbligo del Conduttore di corrispondere il canone così maggiorato.

L'aumento decorre dalla data in cui sono ultimate le opere; la richiesta deve essere effettuata entro novanta giorni dalla data stessa; se la richiesta non è effettuata nel suddetto termine, l'aumento decorre dal trimestre in corso alla data di ricevimento della richiesta stessa.

5. La locazione è ad uso di SOLARIUM E CENTRO ESTETICO ed è comunque escluso l'uso di abitazione. È altresì consentito al conduttore l'esercizio di attività commerciali, se compatibili, secondo la legislazione vigente, con la struttura e la tipologia dell'immobile.

E' vietato al Conduttore di mutare tale uso e di cedere o sublocare anche gratuitamente tutti o parte dei locali senza il permesso scritto del Locatore. La violazione di tali obblighi produrrà di diritto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore e il conseguente risarcimento dei danni.

Il silenzio e l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o alla sublocazione, che eventualmente avvenissero in violazione degli obblighi sopra precisati, avranno valore di semplice tolleranza provvisoria priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

6. I locali sono consegnati in normale stato di manutenzione in tutte le loro parti, enti, impianti, fissi e infissi, senza vizi o danni di sorta, salvo quanto eventualmente risulta da un verbale di constatazione da redigere con l'intervento di ambedue le Parti entro il termine di 20 giorni da oggi.

Il Locatore acconsente che venga rimosso il soppalco presente all'interno dell'immobile. Il Conduttore pertanto si impegna - a sue spese - a rimuovere la predetta struttura e a trasportarla, per la eliminazione, alla pubblica discarica.

Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali al termine della locazione nello stesso stato nel quale li ha ricevuti, salvo le modifiche espressamente autorizzate e per le quali il Locatore escluda per iscritto la remissione in pristino stato. È altresì esclusa al termine della locazione la remissione in pristino stato del soppalco di cui al precedente capoverso, salvo che la interruzione della locazione avvenga entro sette mesi dalla sottoscrizione del presente contratto e per fatto non imputabile al Locatore.

7. Il Conduttore, per qualunque lavoro che intendesse compiere nell'immobile concesso in locazione, a eccezione di quelli a suo carico ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., dovrà chiedere l'autorizzazione scritta del Locatore; in difetto il Locatore avrà diritto a chiedere la risoluzione del contratto e il conseguente risarcimento dei danni. Il locatore si impegna tuttavia ad autorizzare sin d'ora tutte le opere necessarie, in conformità alle vigenti leggi ed al regolamento condominiale, all'apertura ed

MODIFICA A CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

REGISTRATO IN DATA 24/01/2003 AL. N. 598 SERIE 3 - PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI ROMA 4 - COLLATINO

Con la presente scrittura privata le parti:

- Sig. _____, CF: _____, nato a _____, e ivi residente in Via _____
 - Sig. _____, CF: _____, nato a _____, e ivi residente in via _____
 - Sig. _____, CF: _____, nato a _____, e ivi residente in via _____
- (d'ora in avanti denominati anche "Locatori")
- e
 la _____, con sede in _____, C.F. e P.I. _____ in persona
 dell'amministratore unico Sig. _____, nato a _____, C.F. _____
 munito di tutti i necessari poteri, "Conduttore";

PREMESSO CHE

- tra le parti è in corso un contratto di locazione commerciale ad uso non abitativo registrato in data 24/01/2003 come indicato in epigrafe e riguardante l'immobile sito in Roma, Via Tancredi Cartella 56 - 58, piano terra;
- l'immobile risulta censito al NCEU di Roma ai seguenti identificativi catastali: catasto dei fabbricati Comune di Roma - Foglio 604 Part. 595 Sub 1 Zona Cens. 4;
- all'articolo 2 del contratto il canone di locazione è stato convenuto in € 12.000,0 (dodicimila) annui;

CONSIDERATO

- che è intenzione delle parti modificare il solo articolo 2 del predetto contratto, riguardante il canone di locazione, fermi restando gli altri articoli;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Le parti convengono che in relazione al suddetto articolo 2 del contratto, l'importo del canone annuo di locazione sarà modificato, a partire dal 01.07.2013 e fino al 31.06.2014, e stabilito nella misura di € 10.200,00 (diecimiladuecento/00), da pagarsi dal conduttore nel domicilio dei locatori in rate anticipate mensili di € 850,00 (ottocentocinquanta/00) ciascuna entro il 5 di ogni mese, ovvero tramite bonifico bancario da eseguirsi utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IBAN _____

Trascorso tale periodo il contratto procederà così come stabilito originariamente nel contratto all'art.2, con canone annuo fissato a 12.000,00 (dodicimila/00) euro. Il canone verrà aggiornato annualmente secondo le variazioni dell'inflazione rilevate dall'Istat.

Roma, 01/07/2013

I locatori

Il conduttore



IL DIRETTORE
 IL DIRETTORE