

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

(ai sensi dell'art. 27 della L. n. 392/78)

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge

tra

i sigg.ri:

nato a _____ e ivi residente in _____ c.f. _____

proprietario al 50% delle quote di proprietà dell'immobile di cui

infra; -

nato a _____ e residente a _____ c.f. _____

, proprietario al 50% delle quote di proprietà dell'immobile

di cui *infra*; (detti anche locatori)

e

la società _____ con sede in _____ c.f. _____, in

persona dell'amministratore *pro tempore* sig. _____ nato a _____ c.f. _____

(detta anche conduttrice)

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. i locatori concedono in locazione alla conduttrice che accetta, la seguente unità immobiliare sita in Roma Via Annone, 4 piano S-1 Foglio 570 Particella 30 Sub 508 Zona 3 Cat.C/3 Consistenza mq. 109 Rendita € 827,52 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte conduttrice per averlo visionato più volte;
2. la locazione avrà durata 6 (sei) anni ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978 n. 392, con inizio dal 1 settembre 2018 e scadenza al 31 agosto 2024, e si intenderà rinnovata tacitamente per un uguale periodo in mancanza di disdetta, da comunicarsi all'altra parte, tramite lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza;
3. i locatori concedono detto immobile attribuendo alla conduttrice la facoltà di avvalersene per lo svolgimento dell'attività di officina meccanica, assumendosene eventuali rischi e pericoli e garantendone questi ultimi alla locatrice il possesso delle relative autorizzazioni amministrative, nulla escluso;
4. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto il conduttore versa al locatore una somma di € 6.000,00 (seimila/00), come caparra, non imputabile in conto pigione dal conduttore ed infruttifera di interessi. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione.
5. il corrispettivo della locazione è stabilito per il primo anno in euro 18.000,00 (diciottomila/00), oltre oneri accessori, che la conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) cadauna, entro i primi

cinque giorni di ogni mese, a mezzo bonifico, nel rispetto dei massimali di legge, in favore dei locatori in ugual misura ad ognuno e cioè € 750,00 al sig.

ed € 750,00 per il sig. ; dal secondo anno il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) annui, oltre oneri accessori, che la conduttrice si obbliga a pagare con rate mensili anticipate di € 1.600,00 (milleseicento/00) ciascuna sempre con bonifico bancario uno all'indirizzo del sig. (€ 800,00) e una all'indirizzo del sig. (€ 800,00), dal

terzo anno il canone sarà di € 1.700,00 mensile, al quarto di € 1800,00 mensile, al quinto di € 1900,00 mensile e al sesto e ultimo anno di € 2000,00 mensile sempre con le stesse modalità di pagamento di cui sopra.

Nell'eventuale rinnovo ad altri 6 anni, il canone mensile resterà di € 2.000,00 mensili con le stesse modalità di pagamento (il 50% della somma al sig. e il restante 50% della somma al sig.

6. I canoni in questione subiranno la rivalutazione ISTAT dal secondo anno in poi, nella misura del 100% della variazione ISTAT – famiglie, operai e impiegati – con riferimento al dato del mese di ottobre dell'anno precedente;
7. la conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine sopra previsto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute;
8. la conduttrice è costituita custode dell'immobile che le viene consegnato attraverso la dazione delle chiavi. Essa esonera i locatori da qualsiasi responsabilità per danni, diretti e/o indiretti, che possano derivare per fatto di terzi in genere nonché per i danni causati da scassi, manomissioni per tentato o consumato furto o da incendi o da altri fatti; i conduttori si impegneranno a stipulare polizza assicurativa a copertura di qualsiasi danno di cui sopra.
9. tutti i lavori, nessuno escluso, realizzati dalla conduttrice saranno a sue spese e non daranno diritto ad alcun compenso. I lavori dovranno essere autorizzati dalla parte locatrice in forma scritta; la manutenzione straordinaria dell'immobile spetta al locatore come per legge;
10. al termine del contratto la conduttrice dovrà riconsegnare l'immobile locato in buono stato di manutenzione. I locatori acquisiranno gratuitamente le migliorie e addizioni eseguite nell'immobile, salvo il diritto a pretenderne la riduzione in pristino a spese della conduttrice. L'APE verrà fatto a cura e spese dei conduttori;

11. sono a carico di entrambe le parti al 50% tutte le spese di registrazione, le eventuali imposte di bollo del contratto, nella misura stabilita dalla legge e dal presente contratto;

12. ai sensi del DPR 196/2003 e successive modificazioni, la conduttrice autorizza espressamente la parte locatrice al trattamento e all'utilizzo dei propri dati personali relativamente al rapporto locativo o comunque ad esso collegati;

13. per quanto non previsto nel presente contratto, si rinvia alla disciplina di cui al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978;

14. il presente contratto non è cedibile senza il consenso dei locatori, salvo il disposto di cui agli artt. 36 e 37 della L. n. 392/78;

15. in ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti circa l'interpretazione o l'esecuzione del presente contratto, le parti concordano che il Foro competente è Roma.

Letto, approvato, sottoscritto.

Roma, 01 settembre 2018

(i locatori)

(proprietario 50%)

(proprietario 50%)

(la conduttrice)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile Le parti dichiarano di aver letto attentamente e di approvare specificatamente il contenuto di quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto, nonché i patti di cui agli articoli da 1 a 15.

Roma, 01 settembre 2018

(i locatori)

(la conduttrice)