

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



L'anno 2016 il giorno 09 del mese di Marzo, in Roma

Tra le parti:

Il locatore [redacted], nato a [redacted], il [redacted], residente in Roma via [redacted] c.f. [redacted]

E

Il Conduttore [redacted], nato a [redacted], il [redacted], residente in Roma (RM), via [redacted] C.F. [redacted], c.i. N° [redacted] rilasciata dal Comune di Roma (RM) in data [redacted], Cittadinanza [redacted].

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Si conviene e si stipula ai patti e condizioni di seguito determinati della seguente unità immobiliare:

Art. 1

IMMOBILE E OGGETTO DELLA LOCAZIONE: immobile sito in Roma – Via Fosso dell'Osa n. 355-357, cat. C/1 foglio 669 particella 1064 sub 4 e sub 12.

La locazione ha la durata di anni 6(*) con decorrenza dal 09.03.2016 fino al 09.03.2022, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 (**) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A.R. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A.R., almeno 12 mesi prima della scadenza.

Art. 2

L'importo del canone annuo è di € 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00) per i primi 3 (tre) anni, e di € 12.000,00 per i successivi 3 (tre) anni, da pagarsi in rate mensili anticipate, di € 950,00 (novecentocinquanta/00) per i primi 3 (tre) anni, e di € 1.000,00 (Mille/00) per i successivi 3 (tre) anni, non oltre il 5 (cinque) di ogni mese, presso il domicilio del locatore o secondo le modalità successivamente da questi comunicate per iscritto. Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima prevista dalla legge che sarà vigente al momento dell'applicazione.

Art. 3

Sono a carico degli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 della Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere, con rate mensili anticipate al locatore, direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite e che non potranno superare il consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio a fine gestione condominiale.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Art. 4

I locali si concedono esclusivamente per uso di attività che la parte conduttrice espressamente dichiara (controparte) contatti diretti per la vendita con il pubblico e di aver quindi diritto ad indennità di avviamento o prelazione o in caso di vendita o nuova locazione.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l'idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

Art. 5

Parte conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento ed idonei all'uso convenuto. Parte conduttrice si impegna a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato se i locali fanno parte di un fabbricato in un condominio: "dichiara inoltre di essere a conoscenza che i locali fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto".

Art. 6

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di lavori od opere imposte dalla pubblica amministrazione. Tale opere o lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione di suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali modifiche effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità allocata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

Art. 7

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

Art. 8

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, gas, telefono e quant'altro), nonché la tassa del passo carraio e smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini della stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 9

Per quanto concerne il consumo e il pagamento dell'acqua corrente, avendo quest'ultima un unico contatore in comune con il locatore, si farà riferimento alla letture del numeratore posto all'interno del negozio, e calcolata in base alle tariffe in essere dell'erogatore del servizio (ACEA Spa nella fattispecie).

Art. 10

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali con congruo preavviso.

Art. 11

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a condomini o vicini. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagine per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 12

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del seguente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro **1.900,00 (milenovecento/00)** pari a **2 (due)** mensilità non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Art. 13

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 2 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza contratto scritto), 7 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Art. 14

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il presente contratto sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

Art. 15

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Art. 16

Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, l'unico foro competente deve essere quello di Roma.

Luogo

Data

Il Locatore

Il Conduttore

Al sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 4 (divieto del cambio di destinazione), la n. 6 (divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), la n. 7 (divieto di cessione e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (pagamento utenze acqua corrente), la n. 11 (obbligo di stipula del contratto assicurativo), la n. 12 (adeguamento canone per lavori straordinari), la n. 13 (risoluzione di diritto) e la n. 16 (devoluzione delle controversie ad Arbitri).

Il Locatore

Il Conduttore

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA
UFFICIO TERRITORIALE DI ROMA 4 - COLLATINO

Registrato in data 16 MAR. 2016
al n. 3113 serie 3T versate e 228,00
(Euro duecentoventotto/00)



L'Addetto
CENCIONI Antonietta

FIRMA SU DELEGA
DEL DIRETTORE PROVINCIALE
Fabio Ignaccolo



Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 16-03-2016, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TJR, serie 3T, numero 3113

Codice Identificativo del Contratto: TJR16T003113000CC

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo

Durata: dal 09/03/2016 al 08/03/2022 - **Data di stipula:** 16/03/2016

Importo del canone: 11.400,00

Richiedente la registrazione: [REDACTED]

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori	
[REDACTED]	

Conduuttori	
[REDACTED]	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
H501	U	I		669	1064	4	

Imposta di registro: 228,00

Imposta di Bollo: 0,00

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento: F23

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 09/03/2017 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 08/03/2022 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.