

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare ed avente ogni valore di legge, tra le sottoscritte parti:

- Società [redacted] con sede in Roma [redacted] P.I. e C.F. [redacted] nella persona di [redacted] Legale rappresentante di seguito indicato come "IL LOCATORE";
- e
- L'associazione [redacted] con sede in Roma in [redacted] C.F. [redacted] nella persona di [redacted] Legale rappresentante di seguito indicato come "IL LOCATARIO" o "CONDUTTORE"

Premesso

- Che la società [redacted] ha la piena e libera disponibilità dell'immobile sito in Roma Via Roccacasale 30 della superficie complessiva di mq 1.100 circa, censita nel Comune di Roma, Foglio 669, particella n. 2526, categoria D/8.
- Che la società [redacted] intende locare tale immobile all'associazione [redacted] che intende riceverlo in locazione, alle condizioni sotto indicate si conviene e si stipula quanto segue:
 - 1) Il locatore cede in locazione al Conduttore parte dell'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo previste dallo statuto dell'Associazione.
Il conduttore a tale titolo accetta, l'immobile sito a Roma, in Via Roccacasale n.30, della superficie di circa mq 400 composto da uno stabile al piano terra identificato al SUB 501 e adiacente spazio esterno (fronte sale).
Il locatore dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.
Il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 Comma 7 Legge 392/78.
La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo delle attività relative alla pratica della disciplina del Karate e di organizzazione di feste, eventi e manifestazioni.
 - 2) Il contratto avrà durata di 6 anni (6+6) con decorrenza dal 17 gennaio 2022 al 17 gennaio 2028.
Ai sensi dell'Art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori 6 anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata all'indirizzo del locatore indicato nel presente contratto.
Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 18 gennaio 2022.
 - 3) Il canone di locazione viene fissato in € 4.800,00 annue da pagarsi presso Via Roccacasale 30 con rate mensili anticipate il gg 5 di ogni mese per 12 mesi e per tutta la durata del contratto pari ad € 400 mensili.
Ai sensi dell'art. 32 Legge 392/78 le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
 - 4) La locazione è ad uso esclusivo commerciale e più precisamente deve essere condotta per le attività indicate nel punto 1, è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere

tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. La violazione di questi patti comporterà la **risoluzione** del contratto a semplice richiesta del locatore.

- 5) Il conduttore dichiara che l'immobile **oggetto** del presente contratto sarà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano **contatti diretti** con il pubblico degli utenti e consumatori.
- 6) Il mancato pagamento, anche parziale **del canone** di locazione entro 30 gg. dalla scadenza come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 cc, ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla clausola risolutiva, il ritardato pagamento dei canoni darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura doppia dell'interesse legale.
- 7) Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore, effettuare modifiche, anche migliorative delle strutture dell'immobile oppure apportare innovazioni, migliorie, addizioni o sostituire impianti di qualunque genere. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti.

A tal proposito il conduttore stipulerà 1 polizza che sarà prodotta all'atto della firma del contratto, e che terrà indenne il locatario da qualsiasi tipo di rivalsa possa effettuare "un terzo" che abbia frequentato i locali per lo scopo per i quali sono stati concessi in locazione.

- 8) In deroga agli art. 1576 e 1609 cc tutte le **riparazioni** ordinarie e straordinarie di qualsiasi natura fossero necessarie all'interno dei locali dati in uso sono a carico del conduttore che dovrà provvedere tempestivamente salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 gg. dalla richiesta.

Il locatore potrà effettuare riparazioni ritenute urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al **conduttore**, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 gg. con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 cc.

Il conduttore provvederà al subentro di tutte le utenze attualmente intestate alla locataria.

- 9) A garanzia dell'adempimento del contratto il conduttore versa al locatore una cauzione pari a tre mensilità del canone. L'interesse **legale** sarà accreditato al conduttore alla scadenza di ogni anno di locazione. In ogni caso la **cauzione** non è computabile in conto canone e sarà restituita alla riconsegna dell'immobile in **buono** stato locativo.
- 10) Il conduttore, a seguito della visita dell'**immobile** e delle indagini amministrative e degli accertamenti espletati, dichiara che l'**immobile** locato si trova in buono stato locativo, adatto all'uso convenuto e di prenderne **consegna** per ogni effetto con il ritiro delle chiavi. Il locatore resta esonerato da ogni **responsabilità** per revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze concesse direttamente al conduttore per lo svolgimento della propria attività.
- 11) Il conduttore prende in consegna i locali completi degli impianti ed arredi come da elenco e foto in allegato e si impegna a **mantenerli** in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la **normativa** futura esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo.
All'atto della firma del presente contratto, il locatore consegna al conduttore copia della documentazione relativa agli impianti.
- 12) Il conduttore non potrà in alcun modo **ritardare** il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle **vigenti** disposizioni e non potrà far valere alcuna **azione** o eccezione, se non dopo aver effettuato il pagamento delle rate scadute.
- 13) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

- 14) In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza pattuita contrattualmente, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di € 200,00 (euro duecento/00) giornaliera oltre il canone di locazione e di altri eventuali oneri accessori.
- 15) La registrazione del presente contratto **avverrà** a cura del conduttore.
- 16) Qualunque modifica al presente contratto **non potrà** avere luogo e potrà essere provata solo mediante atto scritto.
- 17) Per quanto non previsto dal presente **contratto**, si farà riferimento alla legge nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione.
- 18) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto foro esclusivamente competente sarà quello del domicilio del locatore che viene eletto a tutti gli effetti in [REDACTED]

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Roma li 17/01/2022

Il Locatore [REDACTED]

Il conduttore [REDACTED]

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLOUfficio territoriale di ROMA 4 - COLLATINO
Codice Identificativo del contratto TJR22T001884000NEIn data 12/02/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 22021214260262953 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]Il contratto e' stato registrato il 12/02/2022 al n. 001884-serie 3T
e codice identificativo TJR22T001884000NE.DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]
Durata dal 17/01/2022 al 17/01/2028 Data di stipula 17/01/2022
Importo del canone 4.800,00 n.pagine 3 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	[REDACTED]	A	001	[REDACTED]	B
(A) locatore / (B) conduttore					

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 131,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 64,00

Risultato dichiarato 3 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 9078,00

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

VIA ROCCACASALE 30

Li, 12/02/2022