

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

L'anno 2020, addì 11 del mese di maggio in Roma.

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia e per ogni effetto di legge.

La [redacted] con sede in Roma [redacted] P.I. [redacted] qui rappresentata dalla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente Roma in [redacted], C.F. [redacted], di seguito indicata come **"LOCATORE"**

e

la Società [redacted] con sede a [redacted] in [redacted] n. 21, iscritta al registro delle imprese di Roma al numero [redacted] ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma P. IVA [redacted], nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito **"CONDUTTORE"**

premessò che

La società [redacted] è proprietaria dell'immobile sito a Roma in Via Roccacasale n. 30, della superficie complessiva di mq 1.100 circa, censita nel Comune di Roma, Foglio 669, particella n. 2526, categoria D/8;

le parti convengono quanto segue

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione al conduttore parte dell'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di ristorazione e bar).

Il conduttore a tale titolo accetta, l'immobile sito a Roma, in Via Roccacasale n. 30, della superficie di circa mq. 450 composto da uno stabile al piano terra identificato al SUB 502 e adiacente spazio esterno (Porticato). Il locatore dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 1 giugno 2020. Il contratto avrà durata di nove anni con decorrenza dal 1 giugno 2020 al 1 giugno 2029.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori nove anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno tre mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata all'indirizzo del locatore indicato nel presente contratto.

Spetta al conduttore una indennità, nella misura di 1 mensilità, in caso di cessazione del contratto (in data anticipata alla sua naturale scadenza) che non sia dovuta ad inadempimento, o disdetta, o recesso del conduttore.

4) Canone di locazione

Per i primi sei anni, il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 24.000 (ventiquattromila/00) da versare in canoni mensili di Euro 2.000 (duemila/00) a partire dal 1 del mese di giugno 2020 (in regime di esenzione IVA ai sensi art. 10 comma 1.8 DPR 633/72).

Successivamente, a decorrere dal settimo anno, il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 36.000 (trentaseimila/00) da versare in rate mensili di Euro 3.000 (duemilacinquecento/00) a partire dal 1 del mese di giugno 2026.

La conduttrice si impegna a versare detti canoni entro e non oltre il giorno 10 di ciascun mese.

Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti. Oltre al canone, sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti, le utenze e tutte le spese necessarie relative alla conduzione del locale.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

La violazione dei divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione ipso iure del presente contratto ed il diritto del locatore di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

Il conduttore provvederà a stipulare polizza di assicurazione per incendio, atti vandalici e responsabilità civile per il locale oggetto della locazione tenendo indenne il locatore da qualsiasi sinistro intervenga durante la locazione provvedendo al pagamento diretto della polizza di assicurazione.

Il conduttore provvederà a trasmettere i riferimenti dell'assicurazione al locatore.

Il conduttore è custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purché il conduttore ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso, e previo consenso scritto.

Qualora il consenso sia negato il conduttore non potrà sublocare diversamente il contratto si intenderà risolto.

E' VIETATA la cessione del contratto, in qualsiasi forma pena la risoluzione del contratto.

9) Migliorie e addizioni

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata.

Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal conduttore. In caso di recesso anticipato ingiustificato il conduttore corrisponderà al Locatore l'equivalente della somma di 12 mensilità.

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso.

Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

La stessa si impegna altresì a consentire l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono interamente a carico del conduttore.

Al presente contratto si rende applicabile il regime naturale di esenzione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto di cui all'art. 10 c. 1 n. 8 DPR N. 633/72.

Per la registrazione del presente contratto di locazione si rende applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale (1%) ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, DPR n. 131/86 e dell'art. 5, comma 1, lettera a-bis), Tariffa, parte prima, DPR n. 131/86.

13) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine

o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto. Per quanto non contemplato dal presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

14) Attestato di prestazione energetica (APE)

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

15) Assicurazioni

Il Conduttore si impegna a formalizzare con una compagnia di assicurazione una polizza per danni causati a persone o cose durante lo svolgimento delle attività di ristorazione o accidentali tenendo indenne e sollevando da qualsiasi responsabilità il locatore.

16) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

– il locatore, in _____;

– il conduttore presso la sua sede legale sita in _____.

17) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Roma.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 17) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto, il presente contratto è composto di n° 4 pagine.

Roma, 11 Maggio 2020

Il locatore

Il conduttore

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RLI12)

In data 12/05/2020 alle ore 15:45 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20051215452056038 il file
RLI12000000010630230
contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : [REDACTED]

cognome e nome : [REDACTED]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 256,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 12/05/2020

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 12/05/2020 alle ore 15:45 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20051215452056038 il file
RLI12000000010630230

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : [REDACTED]

cognome e nome : [REDACTED]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 256,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 12/05/2020



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. RL132)
 E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 5 - TUSCOLANO
 Codice identificativo del contratto TJS20T003105000ME

In data 12/05/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
 acquisito con protocollo 20051215452056038 - 000001 la richiesta di
 registrazione telematica del contratto di locazione
 presentata da [redacted] e trasmessa da
 [redacted]

Il contratto e' stato registrato il 12/05/2020 al n. 003105-serie JT
 e codice identificativo TJS20T003105000ME.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : 120520RM
 Durata dal 01/06/2020 al 01/06/2029 Data di stipula 11/05/2020
 Importo del canone 24.000,00 n.pagine 4 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: 256,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro	Imposta di bollo
240,00	16,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. D5 Rendita cat. 8376,00

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

VIA ROCCACASALE 30

Li, 12/05/2020





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 20051215452056038

NOME DEL FILE : RL112000000010630230

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001		*****

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL112)

In data 12/05/2020 alle ore 15:45 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20051215452056030 il file
RLI12000000010630230

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : [REDACTED]

cognome e nome : [REDACTED]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 256,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Mi, 12/05/2020