

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

La società [REDACTED], con sede in Roma, [REDACTED],
[REDACTED], p.iva [REDACTED], legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Sig.ra
[REDACTED], in prosiegua denominata "parte locatrice"

E

La società [REDACTED], con sede in Roma, [REDACTED],
p.iva [REDACTED] legalmente rappresentata dall'amministratore pro tempore Sig.
[REDACTED], in prosiegua denominato "parte conduttrice"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta di prendere in locazione, l'immobile sito in Roma, Circonvallazione Gianicolense n..44 costituito da una **porzione** del locale censito al NCEU del suddetto Comune al **foglio 460- particella 94 - sub 2 , - cat. C/6** , così come meglio individuato da linee tratteggiate in planimetria allegata. L'immobile, composto da locale sito al piano strada, risulta essere idoneo all'uso.

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria Attività. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, se non previa autorizzazione

scritta della parte locatrice.

4) La locazione avrà la durata anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal giugno 2018 con scadenza al maggio 2024, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza. Il conduttore potrà recedere dal contratto anche prima della scadenza naturale purché siano passati almeno 12 mesi dalla stipula del contratto stesso e con un preavviso di 6 mesi da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

5) Il corrispettivo annuale della locazione è stabilito in complessive € 12.000,00 (euro dodicimila/00) + iva di legge da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (euro mille/00) + iva di legge scadenti il giorno 30 di ogni mese e saranno versate a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della parte locatrice presso iban Il canone così corrisposto sarà aggiornato annualmente in misura massima della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. E' a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, 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. Tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della

relativa richiesta. L'inadempimento della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15.

6) Il conduttore versa al locatore in data odierna la somma di euro 2.000,00 (duemila/00) + iva pari al canone dovuto per due mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

7) Il pagamento del canone, da versarsi successivamente alla data di stipula del contratto di locazione e immissione in possesso, non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempimento grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

8) La parte locatrice dichiara che l'immobile promesso in locazione è stato rifinito ed è adatto all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative o per danni causati a terzi o all'immobile in caso di eventuali lavori a carico della parte conduttrice.

9) Qualora la cosa locata avesse bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo

avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni impreviste, necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata. Qualora l'esecuzione delle riparazioni si dovesse protrarre per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore avrà diritto a una riduzione del corrispettivo. Il locatore è inoltre esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione scritta alla parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni non in questa scrittura previste che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che ogni aggiunta verrà rimossa al termine della locazione a cura e spese della parte conduttrice; le aggiunte che non potranno essere rimosse senza danneggiare i locali in oggetto di locazione e tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

11) Secondo gli artt. 38 e 39 della L. 392/1978, nel caso in cui il locatore intenderà vendere l'immobile, lo stesso dovrà notificare questa sua intenzione al

conduttore, il quale avrà 60 giorni per esercitare la prelazione alle condizioni indicate dal locatore.

12) Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative alle riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto dei rifiuti sono a carico della parte conduttrice. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

13) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e né risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre sin d'ora espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, o da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi.

14) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

15) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, o inadempimento grave, il

presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso il curatore fallimentare incaricato.

17) Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

18) Qualora le parti non riescano a risolvere bonariamente eventuali contestazioni che dovessero sorgere tra di esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione del presente contratto, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato, si ricorrerà in primo tentativo alla Mediazione Civile ed in mancanza di accordi al Giudice ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita, unicamente ed esclusivamente al Foro di Roma.

19) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni, dal Codice Civile e

dalla normativa vigente in materia.

Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Redatto, confermato e sottoscritto in Roma il _____

locatore



conduttore



Le parti, previa rilettura, approvano espressamente a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice; clausola inadempienza rimborso riparazioni; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 10 e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 15 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 18 (foro competente).

locatore



conduttore



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3220674

Comune Roma Ditta "

Via Piemonte 14 Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

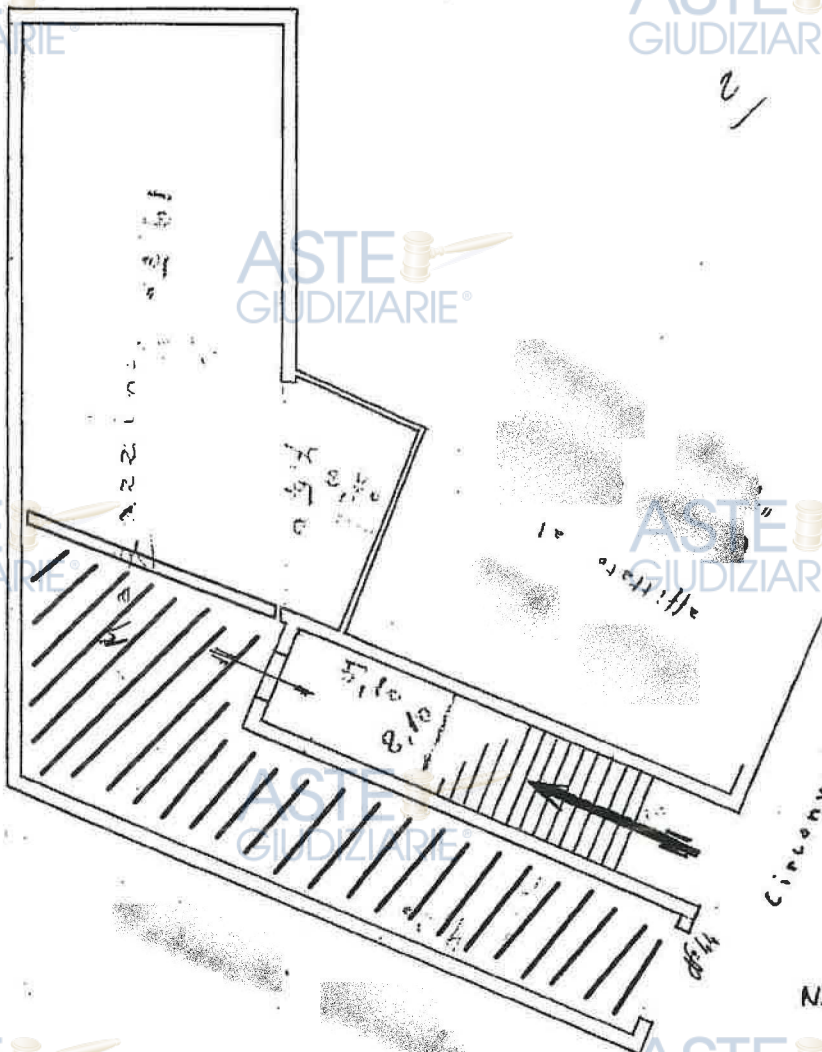
COMUNE

di

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

3220674

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere inserito a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riprodurre la unita' im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
servizi dell'articolo 7 del R.D.L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.



Non corrispondente
allo stato di fatto

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Firma [Signature]

Data

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2016 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 460 - Particella: 94 - Subalterno: 2 >
CIRCONVALLAZIONE GIANICOLENSE n. 44 piano: I;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:30/12/1939 - Data: 22/09/2016 - n. T240067 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



dati relativi all'anno 2015

del contribuente [REDACTED] - [REDACTED]

ATTO

Modello	RLI TELEMATICO		
Ufficio registrazione	DPRM1 UT ROMA 1 - TRASTEVERE (TJN)	Data registrazione	28/10/2015
Serie	3T	Numero	022820
Negozio	LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA (S2)	Ruolo	conduttore
Data stipula	30/9/2015	Valore dichiarato	21.600,00 € annuale
Atto soggetto ad IVA			
Data inizio locazione	30/9/2015	Data fine locazione	31/8/2021
Codice identificativo contratto	TJN15T022820000VD		
Protocollo Telematico	15102817334822707		

elenco delle CONTROPARTI

- [REDACTED]