

Contratto di locazione sottoscritto dalla " [REDACTED] ".



## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il giorno 01 Aprile 2017 con la presente scrittura privata redatta in tre originali, tutti con pari efficacia



### TRA

[redacted], con sede in [redacted], C.F. e .P. IVA n° [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], abilitato a sottoscrivere il presente atto in virtù dei poteri conferiti dal vigente Statuto sociale ( in seguito denominata anche "Locatore")

### E

[redacted], con sede legale in [redacted] C.F. e P. IVA [redacted] Registro delle Imprese C.C.I.A. di [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] munito dei necessari poteri statutari; (d'ora in avanti denominate singolarmente una parte e , collettivamente, le Parti).

### PREMESSO

che la [redacted], come sopra generalizzata, è nella piena disponibilità dell'immobile sito in Roma (cap.00128) Via de La Comunella 180 censito al N.C.E.U. del comune di Roma al foglio n. 1176; Particella n. 58; Sub n. 503; zona censuaria n. 6; Categoria D/7; Rendita Catastale € 91.396,00, in forza del contratto di associazione in partecipazione stipulato in data 07 Febbraio 2017 a rogito Notaio Giacomo Laurora di Roma, Repertorio n. 64873 – Raccolta n. 26535;

che [redacted] è interessata a prendere in locazione parte del complesso industriale;

- che la [redacted] si è dichiarata disponibile a locare tale porzione di capannone, tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue.

#### ART.1 – VARIAZIONE DELLE PREMESSE

1.1 Le premesse che precedono costituiscono parte integrante ed essenziale del presente atto.

#### ART.2 – OGGETTO

2.1 La [redacted] concede in locazione alla [redacted] che accetta, la porzione di capannone industriale di circa, 5.000 comprensivo di uffici MQ. 446 impianto di illuminazione, che [redacted] atterrerà a sue spese con scaffalature porta pallet e quanto necessario per svolgere le attività logistiche, la disponibilità di posizionare all'esterno del fabbricato attiguo alla banchina di carico i cassoni necessari alla raccolta dei rifiuti che il conduttore provvederà a suo carico a smaltire per tramite di azienda autorizzata. Sono altresì compresi i servizi condominiali, gli spazi comuni, la guardiania all'ingresso del complesso industriale, compresa la TARSU in loc. Castel Romano Via De La Comunella n° 180/200 facenti parte di più ampio complesso immobiliare, evidenziata con il colore giallo, nella planimetria allegata e facente parte integrante e sostanziale del presente contratto, il tutto censito al catasto con Foglio 1176, come sopra specificato.



### ART.3 – DESTINAZIONE DELLA COSA LOCATA

**3.1** il conduttore si obbliga a destinare i locali oggetto del presente contratto, ad uso esclusivo di magazzini industriali.

**3.2** E' fatto divieto al Conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente la destinazione d'uso dell'immobile locato.

### ART.4 - DURATA

**4.1** la durata della locazione inizia il giorno 01.04.2017 per finire con il 31.03.2023 e s'intende rinnovato per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 9/12/1998 n. 431, tramite lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza. La consegna dell'immobile locato sarà effettuata in data 01.04.2017 attestata mediante verbale redatto in contraddittorio delle Parti. La mancata presa in consegna dell'immobile da parte del Conduttore alla data sopra indicata e/o il rifiuto di sottoscrivere il relativo verbale comporteranno le conseguenze di cui all'art.20 che segue.

**4.2** alla scadenza del presente contratto l'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose alla [redacted], senza indugio alcuno.

**4.3** il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento fermo restando il preavviso di 6 mesi da comunicarsi con raccomandata a/r.

**4.4** dopo la scadenza di cui sopra la rinnovazione potrà avvenire solo per espresso consenso delle parti, esclusa quindi la tacita rinnovazione e resta inteso e concordato fin d'ora tra le parti che dovrà essere stipulato un nuovo ed apposito contratto.

### ART.5 - CANONE

**5.1** Il canone di locazione annuale, comprensivo delle spese condominiali e TARSU viene convenuto tra le Parti: dal 01/04/2017 fino alla fine del contratto di locazione in € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) oltre iva per legge, da versare in 12 rate mensili di € 20.000,00 (ventimila/00) oltre iva per legge, che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario, da eseguirsi su codice Iban che sarà indicato in fattura. Il canone annuo di locazione sarà aggiornato dal 01/01/2019 ogni anno, con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'Istat nella misura del 75 % .

Il pagamento fa carattere essenziale, per cui il mancato pagamento del Canone, di cui sopra alle scadenze stabilite farà decadere il presente contratto. Resta inteso e convenuto tra le parti che tutte le utenze saranno a carico del conduttore e saranno fatturate a parte dal locatore con scadenza mensile.

### ART.6 - DEPOSITO CAUZIONALE

**6.1** Il locatore conferma il versamento del deposito cauzionale in favore della [redacted], che provvederà a girare a favore di [redacted] come da "Comunicazione variazione contrattuale" di trasferimento di contratto a Noi comunicata con RR consegnata a mano il 24 Marzo 2017, di seguito allegata, in €. 19.800,00 (diciannovemilaottocento €)

**6.2** La somma depositata dal Conduttore come cauzione sarà restituita a cura della [redacted] dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto canoni.

#### **ART.7 – STATO LOCATIVO**

**7.1** il Conduttore dichiara di aver visitato e di aver fatto visitare da propri tecnici i locali oggetto del presente contratto, riconosce di averli trovati in buono stato locativo ed idonei all'uso e dichiara altresì di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**7.2** il Locatore dichiara che gli impianti presenti nell'immobile locato sono conformi alle norme e regolamenti previsti dalla Legge in materia di sicurezza.

#### **ART.8 – LAVORI DI ADATTAMENTO E DI MIGLIORIA, ADDIZIONI**

**8.1** Le Parti convengono che, nel corso della locazione non potranno essere eseguiti lavori di alcun genere all'interno dell'immobile oggetto della locazione.

**8.2** Nell'ipotesi di esecuzione senza che sia stato osservato quanto convenuto nel comma precedente, il Locatore potrà pretendere la restituzione in pristino, oltre al risarcimento degli eventuali danni, ovvero ritenere le opere senza compenso alcuno. In deroga a quanto previsto dall'art. 1592 C.C., anche se il Locatore abbia dato il proprio consenso scritto, nessun compenso, non convenuto preventivamente, sarà dovuto al Conduttore per i lavori di adattamento e/o miglioria. In ogni caso, il Locatore per quanto attiene alle opere di adattamento, si riserva il diritto di chiedere, al termine della locazione, la messa in ripristino a cura e spese del Conduttore.

**8.3** Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche per le addizioni eventualmente eseguite dal Conduttore. In deroga a quanto previsto dall'art. 1593 C.C., ove, alla cessazione del rapporto, dette addizioni non vengono tolte o non risultino separabili dai beni oggetto di locazione, comunque nessun compenso o indennità non convenuti preventivamente saranno dovuti al Conduttore.

#### **ART.9 – MANUTENZIONE ED UTENZE**

**9.1** Le Parti convengono che la manutenzione ordinaria e la piccola manutenzione saranno eseguite a cura e spese del Conduttore.

**9.2** Convengono, altresì, che la manutenzione straordinaria rimane a carico del Locatore, salvo che le opere di manutenzione straordinaria si siano rese necessarie a causa della mancata o insufficiente manutenzione ordinaria ovvero a causa o in conseguenza di interventi di adattamento o miglioria eseguiti a cura del Conduttore. Si conviene che, non provvedendo il Conduttore, il Locatore dopo averlo all'uopo inviato con lettera raccomandata concedendo un termine ragguagliato all'urgenza e, comunque, non superiore a trenta giorni, resta in facoltà in caso di inottemperanza a fare eseguire direttamente le opere manutenzione addebitando al Conduttore medesimo ogni spesa sostenuta.

**9.3** Gli impianti tutti dovranno essere riconsegnati, al termine della locazione, perfettamente efficienti ed in buono stato salvo il logorio dovuto al normale uso degli stessi. Il Locatore rimane espressamente esonerato da ogni responsabilità per danno a cose e/o persone, derivanti dall'uso di qualsivoglia impianto.

**9.4** Sono, altresì, a carico del Conduttore, per l'intero rapporto di locazione, le utenze tutte esistenti nell'immobile locato, previa installazione di contatore.

#### **ART.10 – RIPARAZIONE EX ART. 1584 C.C.**

**10.1** Il Conduttore è tenuto a comunicare immediatamente al Locatore i guasti afferenti la cosa locata, la cui riparazione grava sul Locatore.

**10.2** Per patto espresso il Locatore potrà effettuare le riparazioni che si rendessero necessarie nel corso

della locazione senza alcuna diminuzione del fitto, anche nel caso di diminuzione nel godimento della cosa locata, il conduttore da, inoltre, atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### **ART.11 – USO DELLA COSA LOCATA**

**11.1** il Conduttore s'impegna a conservare l'immobile con diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarla al termine della locazione in buono stato locativo, evitando guasti e deterioramenti, pena, altrimenti, il risarcimento dei danni. S'impegna, altresì, a denunciare al Locatore qualunque mutamento che comporti una diminuzione del valore, nonché qualunque atto da parte dei terzi che ne turbi il possesso o ne contesti la proprietà. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che l'evento si è verificato per causa a lui non imputabile. Il Conduttore è obbligato a consentire, previa intesa ed in ogni tempo, la visita dei locali ai Tecnici incaricati dalla parte locatrice.

#### **ART.12 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

**12.1** Il Conduttore non potrà sublocare in tutto o in parte l'immobile oggetto del presente contratto, salvo patto espresso tra le parti.

#### **ART.13 – LICENZE DI ESERCIZIO**

**13.1** Il Conduttore prende atto che i locali vengano concessi in locazione indipendentemente dal rilascio al Conduttore medesimo da parte delle competenti Autorità, dei nulla osta – autorizzazioni e/o licenze che dovessero occorrere per l'uso cui il Conduttore, intende adibirvi, ivi comprese tutte le utenze che a lui necessiteranno (corrente elettrica, acqua, gas ecc) ed in ordine ai quali il Locatore viene espressamente esonerato da qualsiasi responsabilità e da ogni spesa al riguardo che rimarrà ad esclusivo carico del conduttore medesimo. Resta a carico del locatore esibire la richiesta del certificato di agibilità, garantendo, nel contempo, l'utilizzo dell'immobile per gli usi del conduttore.

#### **ART.14 – ESONERO E RESPONSABILITÀ DANNI**

**14.1** il Conduttore è costituito custode della cosa locata.

**14.2** Il Conduttore assume la responsabilità di eventuali danni che terze persone ammesse all'accesso dei locali possano arrecare ai locali medesimi.

**14.3** il Conduttore assume, altresì, la piena responsabilità delle persone che operano per suo conto nell'immobile, impegnandosi a far rispettare tutte le disposizioni di legge e quelle che all'uopo verranno impartite.

**14.4** il Conduttore, rinunciando anche a riguardo agli effetti degli art. 1575 n.2 e 3 e 1576 c.c., esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni sia diretti che indiretti che a lui ed alle persone che con lui lavorano. Da inoltre atto che il Locatore non garantisce per i danni eventualmente causati da presenza di topi, scarafaggi od altri animali così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per danni da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto, o per danni causati da nubifragi, umidità, allagamenti, rottura o rigurgiti di fogna, nonché da insalubrità, stitilicidio od allagamento con particolare riferimento ai locali al piano stradale.

**14.5** il Conduttore si impegna a risarcire il locatore di tutti i danni, anche per responsabilità civili insorte verso terzi, direttamente od indirettamente derivanti da mancata o insufficiente manutenzione, da manomissione o da deficienti interventi del medesimo Conduttore su impianti o manufatti.

**14.6** il Conduttore è tenuto a risarcire altresì qualunque danno provocato al complesso immobiliare locato ed alle sue pertinenze o a terzi da dipendenti, ausiliari, membri, o comunque frequentatori del cespite



nonché da chiunque sia stato ammesso dal conduttore ad accedere nell'immobile.

**14.7** Il Conduttore esonera, inoltre, il Locatore, espressamente e nel modo più ampio, anche per le responsabilità per danni determinate da inconvenienti derivanti dagli impianti installati dal conduttore sia all'interno che all'esterno del complesso immobiliare locato.

#### **ART.15 – AUTORIZZAZIONI**

**15.1** Il Locatore autorizza il conduttore, sotto l'esclusiva responsabilità di quest'ultimo, ad opporre una targa presso l'ingresso dell'immobile.

#### **ART.16 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE**

**16.1** Nei normali orari d'ufficio, il Conduttore per tutta la durata del contratto, preventivamente richiestone dal Locatore, è tenuto a consentire la visita dell'unità immobiliare locata.

**16.2** Il Conduttore è tenuto altresì a consentire in qualsiasi momento, a semplice richiesta del locatore, l'accesso di tecnici incaricati dallo stesso per ispezionare i locali o per eseguire riparazioni.

#### **ART.17 – ASSICURAZIONE**

**17.1** Il Conduttore prende atto che l'immobile locato è assicurato contro i rischi dell'incendio e dello scoppio. Contestualmente lo stesso si impegna ad assicurare a propria cura e spese, con primaria compagnia assicurativa, tutti i rischi derivanti dalla responsabilità civile sia per i propri dipendenti e collaboratori sia verso i terzi con adeguato massimale, si impegna allo stesso modo ad assicurare le proprie merci e le proprie attrezzature contro i rischi dell'incendio e responsabilità civile anche per eventuali danni alla proprietà ed a terzi. Di tale polizza assicurativa dovrà esserne consegnata copia ed esibito originale al Locatore all'atto di immissione in possesso dell'immobile sotto pena di risoluzione dello stesso con le conseguenze tutte previste dall'articolo 4.1.

#### **ART.18 – RILASCIO DELL'IMMOBILE**

**18.1** Alla scadenza o alla risoluzione della presente locazione, il conduttore rilascerà e consegnerà al Locatore l'immobile in buon ordine e buone condizioni, salvo per ciò che riguarda l'ordinario deterioramento da uso e la normale obsolescenza.

**18.2** Il Conduttore dovrà entro 3 giorni dalla risoluzione o dalla scadenza della presente locazione, rimuovere tutti i suoi mobili, arredamenti, macchinari, attrezzature e quanto altro. Qualsiasi bene lasciato dal Conduttore oltre il termine suddetto sarà ritenuto abbandonato ed il Locatore potrà disporne in qualsiasi modo ritenga, senza obbligo alcuno nei confronti del Conduttore.

**18.3** In caso di ritardata restituzione dell'immobile, alla scadenza del termine di cui al punto 18.2 che precede, le parti convengono che, per ogni giorno di ritardo, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore una indennità di occupazione pari ad € 100.00 (cento), impregiudicata l'immediata esperibilità dell'azione di risoluzione.

#### **ART.19 – SPESE DI CONTRATTO**

**19.1** L'imposta di registro del presente contratto è a carico del Locatore mentre la sua eventuale rinnovazione, saranno a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.

**19.2** La registrazione del presente contratto sarà effettuata a cura del Locatore.

#### **ART.20 – CLAUSOLA RISOLUTIVA**

**20.1** Si conviene espressamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c che il presente contratto si risolve di diritto qualora una qualsiasi delle obbligazioni a carico del Conduttore non sia adempiuta secondo le

AGENZIA  
DELLE  
ENTRATE  
DIREZIONE  
PROVINCIALE II  
DI ROMA  
Ufficio  
Territoriale di  
Pomezia

3781  
31  
Da: 27.6.17

REGISTRATO  
CON EURO  
€ 2.400,00

IL DIRIGENTE  
Rosario

modalità ed i termini stabiliti.

#### ART.21 – RINVIO

**21.1** Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti, si riportano alla normativa vigente in materia di locazioni non abitative. Qualunque modifica al presente contratto, non può avere luogo e non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso e stipulata per iscritto.

#### ART.22 – ELEZIONE DI DOMICILIO

**22.1** Le Parti eleggono rispettivamente il proprio domicilio presso la sede sociale dichiarata alla prima pagina del presente contratto. In caso di mutamento della sede la parte interessata da tale evento ne darà immediata comunicazione con raccomandata a/r all'altra parte.

#### ART.23 – FORO COMPETENTE

**23.1** Per ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere in merito al presente contratto le parti stabiliscono che sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Liberamente sottoscritto in Roma il 01.04.2017

#### Allegati:

- A) Planimetria dell'immobile uso deposito
- B) Comunicazione Variazione Contrattuale

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

C

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c. il Conduttore dichiara di approvare specificamente le condizioni di cui ai su riportati art. 4 (durata, risoluzione per mancata presa in consegna dell'immobile);5 (canone); 6 (deposito cauzionale); 12 (divieto di sublocazione); 14 (responsabilità per danni);18 (rilascio immobile, penale per ritardata riconsegna),20 (clausola risolutiva),23 (foro competente).

Liberamente sottoscritto in Roma il 01.04.20174

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

C

C



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0020790 del 19/01/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via De La Comunella

civ. 180-200

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 1176

Particella: 58

Subalterno: 503

Compilata da:  
Urbani Mauro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma

N. 5495

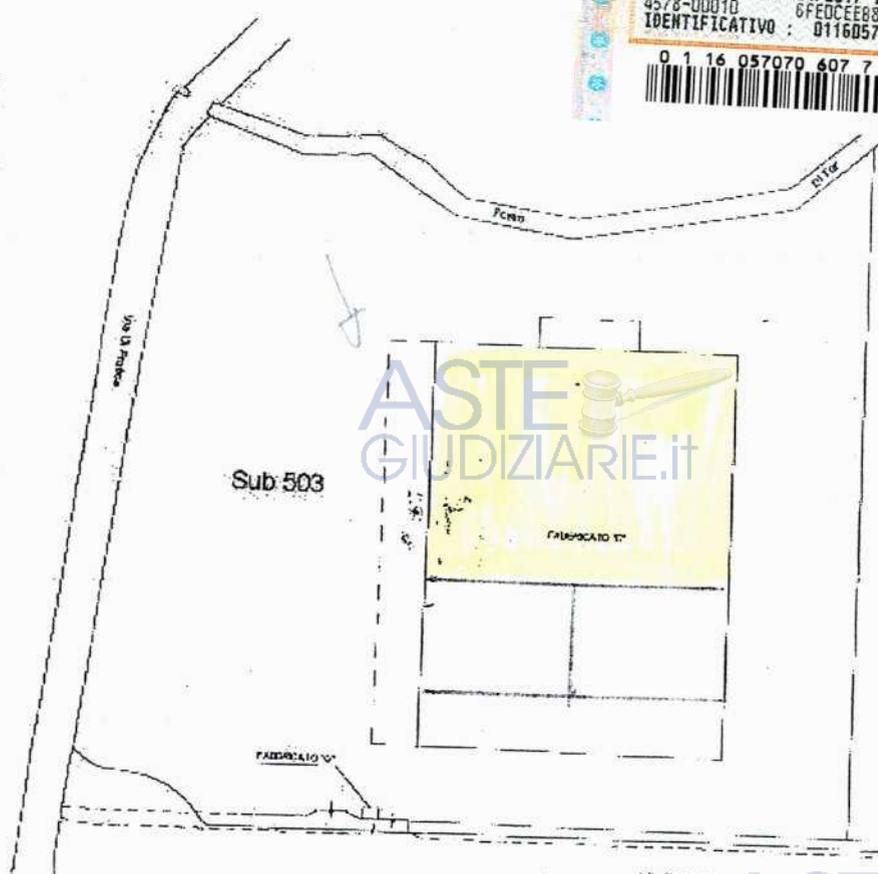
scheda n. 3

Scala 1:2000

ALLEGATO A 64873/26535  
al Repertorio N. ....

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Piano terra



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**CD MOVING SRL**  
Roma  
C.F.P. IVA 13100621005

**AZ SERVIZI & LOGISTICA S.R.L.**  
15037...  
Parma (PR) (AL)  
Partita IVA 02116510060



planimetria in atti  
06/02/2017 - n. T227959 - Richiedente:  
schede: 3 - Formato di acquisizione: A...

Catasto dei fabbricati - Simulazione al 06/02/2017 - Comune di ROMA (H501) - Foglio: 1176 - Particella: 58 - Subalterno: 503 - VIA DE LA COMUNELLA n. 180 - l. 200 piano: 1-S1;



## VARIAZIONE DEI PATTI SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 01 APRILE 2017 TRA

Il giorno 02 Novembre 2017 il suddetto contratto, registrato il 27 Aprile 2017 al n. 3781 serie 3T dell'Agenzia delle Entrate Provinciale di Roma, viene modificato negli articoli 2 e 5 fermo restando tutto il resto del contratto stesso.

### Art. 2) OGGETTO

La [redacted] concede in locazione all: [redacted] che accetta una ulteriore porzione di capannone industriale pari a mq. 1.250 attrezzata di scaffalature, fatta eccezione per un bifronte completo di montanti e correnti oltre a 10 correnti da mm. 3.600 di proprietà del conduttore, per una superficie di ammontare complessivo pari a mq. 6.250 sempre in località Castel Romano Via De La Comunella 180 facente parte del più ampio complesso immobiliare già noto alle parti.

Al fine di inibire l'intrusione dei volatili, verrà posizionata una rete anti uccello sotto alla travatura della banchina, la spesa derivante da questo intervento di riqualificazione sarà a carico di [redacted] per il cinquanta per cento cadauna.

L'immobile a carico del LOCATORE dovrà essere consegnato previo ripristino della pavimentazione con resina epossidica, separato nei confini da pavimento a tetto e realizzata l'apertura carrabile di collegamento con il magazzino attiguo già in uso.

### Art. 5) CANONE

Il canone di locazione annuale comprensivo delle spese condominiali, esclusa la TASI come per legge, viene aumentato dagli attuali € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) oltre iva come per legge, ad € 300.000,00 (trecentomila/00) oltre iva come per legge, da versare in 12 rate mensili di € 25.000,00 (venticinquemila/00) oltre iva di legge fino alla fine del contratto di locazione il 31 Marzo 2023.

Salvo l'aggiornamento Istat del 01 Gennaio 2019, già pattuito.

Il pagamento fa carattere essenziale, per cui il mancato pagamento del canone di cui sopra alle scadenze stabilite farà decadere automaticamente il presente contratto. Resta, inoltre, inteso e convenuto tra le parti che le utenze tutte, nessuna esclusa, saranno a carico del conduttore e saranno fatturate a parte dal locatore con cadenza mensile.

Codice fiscale e partita iva [redacted]

Codice fiscale e partita iva [redacted]

Liberamente sottoscritto in Roma il 02 Novembre 2017

IL LOCATORE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CONDUTTORE



AGENZIA  
 DELLE  
 ENTRATE  
 DIREZIONE  
 PROVINCIALE II  
 DI ROMA  
 Ufficio  
 Territoriale di  
 Roma 5  
 Tuscolano

---

N. .... 1370  
 Serie ..... 3  
 Data 1.12.2017

---

REGISTRATO  
 CON EURO  
270,00

---

IL DIRIGENTE

+ 320 S. MARCHE



**QUIETANZA DI VERSAMENTO**

Documento redatto in applicazione del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 2013/75075

**ESTREMI DEL VERSAMENTO**

**PROTOCOLLO TELEMATICO** B0538503201280119 0000001 Saldo delega 3.120,00

**DATA DEL VERSAMENTO** giorno 28 mese 1 anno 2019 **ABI** 05385 **CAB** 03201

**CONTRIBUENTE**

**CODICE FISCALE** [REDACTED]

**DATI ANAGRAFICI** [REDACTED] ragione sociale

**CODICE FISCALE** del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare 0 2 1 1 8 5 1 0 0 6 0 codice identificativo 6 3

**DETTAGLIO DEI TRIBUTI**

CODICE UFFICIO		CODICE ATTO		IDENTIFICATIVO OPERAZIONE TRIBUTI LOCALI		
sezione	codice	tributo causale	estremi identificativi	periodo di riferimento	importo a debito	importo a credito
ERARIO ED ALTRO	F	1501	TJS17T003781000FF	2018	3.000,00	
ERARIO ED ALTRO	F	1509	TJS17T003781000FF	2018	112,50	
ERARIO ED ALTRO	F	1510	TJS17T003781000FF	2018	7,50	