

Contratto di locazione

(ai sensi del quinto comma dell'art. 27 Legge 27 luglio 1978 n. 392)

Con la presente scrittura privata, da tenere valida ad ogni effetto di legge

Tra

la _____, con unico socio, con sede legale in _____, codice fiscale e partita I.V.A. n. _____, qui legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. _____ nato a _____ ed ivi residente in _____ C.F. _____, domiciliato per la carica in _____, ove sopra, che nel prosieguo del presente atto, per brevità, verrà richiamata come "locatore", munito dei necessari poteri statuari;

e

la _____ con sede legale in _____, partita I.V.A. E CODICE FISCALE N. _____, n° REA RM - _____ qui legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico, munito dei necessari poteri statuari Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____, C.F. n. _____ il quale esibisce il seguente documento: carta d'identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____ il _____ scadente il _____ che nel prosieguo del presente atto, per brevità, verrà richiamata come "conduttore", munito dei necessari poteri conferiti dallo statuto sociale;

il locatore ed il conduttore, congiuntamente, le "parti"

premessi

- che la _____, come sopra generalizzata, è nella piena disponibilità dell'immobile sito in Roma (cap.00128) Via de La Comunella 200 censito al N.C.E.U. del comune di Roma al foglio n. 1176; Particella n. 58; Sub n. 504; zona censuaria n. 6; Categoria D/7; Rendita Catastale € 97.360,00, in forza del contratto di associazione in partecipazione stipulato in data 27 Gennaio 2017 a rogito Notaio Giacomo Laurora di Roma, Repertorio n. 64793 – Raccolta n. 26481;
- che la _____ come sopra generalizzata è nella volontà di prendere in locazione una porzione di tale immobile (nel prosieguo anche immobile).
- che la _____ è nella volontà di locare detta porzione di immobile.

tutto ciò premesso tra le parti indicate si conviene e si stipula quanto segue:



Art. 1 – Premesse.

- - Le premesse, così come gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale e pattizia del presente contratto.

Art. 2 – Accordo delle parti e oggetto della locazione.

2.1 – La _____, **concede** in locazione alla _____ che **accetta**, il seguente bene immobile: porzione di mq. 25, dell'immobile sito in Roma (cap.00128) Via de La Comunella 200, come meglio evidenziato in contorno giallo nella planimetria che, facente parte integrante e sostanziale del presente contratto, si allega sotto la Lettera "A" ed avente ingresso da Via De La Comunella, n. 200;

2.2 – L'immobile in questione viene concesso ed accettato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;

2.3 – il conduttore, dopo averlo visitato, lo ritiene di proprio gradimento e del tutto idoneo all'uso per cui viene preso in locazione, e comunque esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività; Il conduttore da, inoltre, atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

Art. 3 – Uso dell'immobile.

3.1 - Il suddetto immobile viene locato rispettivamente *ad uso ufficio* con espresso divieto di ogni altra destinazione e/o uso;

Il locatore porta a conoscenza del conduttore che l'ufficio è dotato di climatizzazione.

3.2 – il conduttore non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio;

3.3 – il conduttore assume la più ampia responsabilità sia verso il locatore che verso i terzi interessati e la PA per ogni abuso (o accertato come tale) e per ogni trascuratezza dovesse impiegare nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti – e per esso, i suoi dipendenti o collaboratori, clienti, sub locatari nessuno escluso o eccettuato e, in particolare, assume piena responsabilità per casi di incendio, per ostruzione ad apparecchi sanitari, agli scarichi e alle colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, infiltrazioni, lesioni ai solai determinate da sovraccarico merci, incidenti occasionati da ingombri delle parti comuni, incidenti occasionati dal non aver posto adeguati cartelli in ordine alla qualità e quantità della merce in magazzino ovvero alla imperizia nella propria attività, sia dolosa che solo lievemente colposa, il tutto manlevando il locatore da qualsiasi responsabilità al

riguardo e rimborsando al medesimo tutte le spese legali, tecniche e giudiziali che dovesse sostenere a causa di questi eventi;

3.4 – il conduttore dà atto di conoscere che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto fa parte di una maggiore consistenza immobiliare goduta da altri conduttori e/o dallo stesso locatore, il quale, durante la vigenza di questo contratto potrebbe avere interesse a redigere il regolamento del comprensorio, che il conduttore s'impegna sin d'ora a rispettare, dandosi atto che detto regolamento non può diminuire o pregiudicare o rendere più gravoso l'utilizzo del bene in questione.

3.5 – Ai fini di quanto previsto dagli art. 34 e 35 della legge 392/1978 il conduttore dichiara che l'unità immobiliare è utilizzata per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico.

3.6 - Il conduttore è a conoscenza che saranno a suo esclusivo carico tutte le autorizzazioni che gli necessiteranno per svolgere la propria attività. In merito a tali adempimenti il locatore fornirà la propria assistenza senza però assumere responsabilità alcuna.

Art. 4 – Decorrenza e durata della locazione.

4.1 – La durata della locazione inizia il giorno **16 Giugno 2018** per finire con il **31 Maggio 2024** e s'intende rinnovata 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.

Art. 5 – Consegna dell'immobile.

5.1 – La consegna avverrà il **16 Giugno 2018** e sarà supportata da apposito verbale dal quale risulterà che l'immobile è stato consegnato in buon stato locativo, e il conduttore si impegna a riconsegnarlo al termine della locazione nelle medesime condizioni (a parte la normale usura) in cui li aveva ricevuti.

Art. 6 – Corrispettivi della locazione e modalità di pagamento.

- – Il canone di locazione (da intendersi a corpo e non a misura) per l'immobile è stabilito in € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 (euro quattrocento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A., a mezzo bonifico bancario, sul codice IBAN indicato in fattura, entro i primi 5 (cinque) giorni di ogni mese.
- Le parti, di comune accordo, stabiliscono che il primo canone di locazione dovrà essere pagato alla sottoscrizione del contratto.
- Il deposito cauzionale viene tra le parti espressamente convenuto in due mensilità del canone di locazione e dovrà essere versato improrogabilmente al momento della sottoscrizione del presente contratto.
- Resta convenuto che il canone di locazione sarà aggiornato 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%.

- Tale canone annuo non comprende le spese condominiali, accessorie e la Tari, che restano a carico del conduttore, unitamente a tutte le utenze che saranno fatturate a parte dal locatore quale ribaltamento costi calcolati sulla base dei misuratori installati presso il capannone e presso gli uffici.

- Le parti concordano che le fatture da emettersi in relazione al presente contratto verranno spedite a mezzo posta elettronica, a tal proposito il conduttore notifica il seguente indirizzo e-mail: _____, si evidenzia che i

documenti inviati con questa modalità si intendono spediti ai sensi di Legge ed in conformità al D.Lgs. 20 febbraio 2004 n. 52 nonché ai chiarimenti illustrati dall’Agenzia delle Entrate nella circolare n. 45/E del 19/10/2005. Previa stampa dei documenti su supporto cartaceo, il conduttore potrà procedere ai consueti obblighi di registrazione nelle scritture contabili e di conservazione della documentazione stessa.

- Il pagamento del canone di locazione dovrà essere corrisposto a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sulle coordinate bancarie evidenziate in fattura;

- Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti sopra e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute;



Art. 7 – Manutenzioni e riparazioni.

7.1 – Tutte le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza di quest’ultimo, con diritto del locatore all’integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta;

7.2 – il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all’interno dell’immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell’art. 1584 cod. civ.

Art. 8 – Modifiche, miglioramenti e addizioni.

8.1 – Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore;

8.2 – il conduttore non ha tuttavia diritto ad indennità per le modifiche, miglioramenti o innovazioni apportate all’immobile, neanche qualora queste siano state espressamente approvate dal locatore, così pure ora per allora il locatore rinuncia a richiedere al conduttore, alla cessazione del presente contratto, il ripristino dell’immobile nello stato antecedente a tali modifiche, miglioramenti o innovazioni.

Art. 9 - Esonero responsabilità.

9.1 – Il conduttore è custode dell’immobile, pertanto, resta responsabile a tutti gli effetti dei danni che possano derivare a persone e cose dall’esercizio della sua attività, dalla conduzione dell’immobile e dai comportamenti dei propri collaboratori e eventuali suoi visitatori.



9.2 – Il conduttore prende atto che l'immobile oggetto della locazione è inserito in un più ampio complesso immobiliare industriale soggetto ad orari di apertura / chiusura, sottoposto a vigilanza discontinua, dove transitano personale e mezzi da lavoro (tir, furgoni, muletti, etc.). **La società proprietaria e/o locataria del complesso non è responsabile dei danni causati a veicoli in transito o in parcheggio, nonché quelli di proprietà del conduttore dell'immobile che vengono lasciati sia nelle ore diurne che notturne.** Per quanto sopra il conduttore s'impegna ad informare tutti i collaboratori, fornitori e clienti dell'indisponibilità delle aree diverse da quelle oggetto del presente contratto oltre a renderli edotti dei rischi connessi al mancato rispetto del presente articolo, manlevando il locatore e la proprietà al riguardo.

Art. 10 – Assicurazioni.

10.1 - Il conduttore si obbliga a tenere indenne il locatore di quanto egli sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e **per danneggiamenti a cose, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione ai rischi derivanti dall'esercizio dell'attività descritta, inclusi i danni a cose altrui** derivanti da incendio di cose da lui detenute, i danni derivanti dall'inadempimento di quanto previsto dal D. Lgl. 81/2008, i danni a cose di terzi conseguenti a carico e scarico di merci. Il locatore si riserva di ispezionare il contenuto dei locali concessi in locazione per verificare la presenza di merci pericolose e/o infiammabili che possano inficiare la copertura assicurativa in essere da lei sottoscritta e richiedere la stipula di apposita assicurazione a copertura del maggior rischio.

10.2 – L'onere dei premi per le necessarie polizze di assicurazione sarà così ripartito:

a) il conduttore dovrà provvedere a stipulare una polizza assicurativa contro ogni tipo di danno, contro incendi, contro il ricorso di terzi e per la R.C. verso terzi di cui beneficerà direttamente il locatore, inserendo nella polizza la clausola di rinuncia da parte della compagnia assicuratrice alla rivalsa nei confronti del locatore per un importo non inferiore ad € 1.000.000,00;

b) il locatore assicurerà l'immobile limitatamente al rischio R.C. verso terzi;

Qualora il conduttore non provvedesse a stipulare e/o a rinnovare la polizza di cui al punto a) del presente articolo, vi provvederà il locatore addebitandone il relativo costo al conduttore.

Art. 11 – Sublocazione e cessione del contratto.

11.1 – E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato o semplicemente in uso in tutto o in parte l'immobile locato, o di cedere ad altri il loro contratto senza il consenso scritto del locatore.

11.2 – la successione nel contratto è regolata ai sensi dell'art. 37 della legge 392/78;

11.3 – il diritto di prelazione e di riscatto in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato e il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, sono regolati ai sensi degli articoli da 38 a 41 della L. 392/78;

Art. 12 – Insegne pubblicitarie.

12.1 – Il conduttore avrà il diritto di apporre sull'immobile ad uso ufficio insegne o altri mezzi pubblicitari, senza limitazioni di sorta, salvo il rispetto delle disposizioni legislative, dei regolamenti vigenti in materia, nonché dell'eventuale regolamento condominiale, dandone informazione per iscritto al locatore, che si riserva la facoltà di non autorizzare tale apposizione ove danneggiasse, anche solo potenzialmente, il resto del complesso immobiliare.

12.2 – la relativa eventuale imposta comunale sarà a carico del conduttore.

Art. 13 – Visite immobile locato.

13.1 – Durante la locazione, il locatore o suo incaricato possono, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso in locazione, previo accordo con il conduttore.

13.2 - Laddove il conduttore o il locatore dovessero inviare preavviso per il rilascio dell'immobile, per cessazione del contratto di locazione, il conduttore sarà obbligato a consentire l'accesso presso l'immobile, ai nuovi potenziali conduttori, accompagnati dal locatore, negli orari da concordarsi con il conduttore.

Art. 14 – Restituzione dell'immobile.

14.1 – Alla scadenza del presente contratto e in qualsiasi altro caso di cessazione, il conduttore dovrà restituire l'immobile in buon stato di manutenzione;

14.2 – a tal fine, tuttavia, le parti dichiarano che non si dovrà tener conto del normale deterioramento od usura dell'immobile dovuti ad un normale uso degli stessi.

Art. 15 – Clausola risolutiva espressa.

15.1 - Il conduttore dà atto al locatore di riconoscere che costituiscono gravi inadempienze contrattuali le circostanze elencate qui di seguito, il verificarsi di una di esse attribuisce al locatore la facoltà di considerare il presente contratto risolto di diritto a norma dell'art. 1456 c.c., previa diffida ad adempiere non inferiore a 25 (venticinque) giorni:

- a) - violazione della destinazione d'uso anche dell'immobile locato;
- b) - mancato pagamento del canone, trascorsi 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza prevista al superiore art. 6;
- c) - modifiche alle strutture portanti non preventivamente autorizzate dal locatore;

15.2 - in tutte le sopra elencate ipotesi, la risoluzione del presente contratto si verificherà di diritto quando il locatore dichiarerà al conduttore per iscritto, mediante

lettera raccomandata A/R, che intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa, una volta inutilmente trascorso il termine della diffida ad adempiere;

15.3 - qualora il locatore si avvalga della facoltà di considerare risolto di diritto il contratto ai sensi del presente articolo, il conduttore avrà l'obbligo di riconsegnare l'immobile entro 30 (trenta) giorni dalla data indicata dal locatore nella lettera di risoluzione, fermo restando l'obbligo del conduttore al pagamento delle somme eventualmente ancora dovute a titolo di canone o di qualsiasi altro titolo ai sensi del presente contratto, delle indennità di mora e degli interessi.

Art. 16 – Efficacia del contratto.

16.1 – Il presente contratto costituisce l'intero accordo ed annulla e sostituisce integralmente ogni e qualsiasi precedente o contemporaneo accordo, verbale o scritto, intercorso fra le parti in relazione a quanto forma oggetto dello stesso;

16.2 – qualsiasi modifica od integrazione del presente contratto sarà valida solo se redatta per iscritto e sottoscritta dalle parti;

16.3 – il presente accordo sarà vincolante per le parti, i loro rappresentanti legali ed i loro successori a qualunque titolo;

16.4 – qualora alcune disposizioni del presente accordo risultino essere nulle o invalide, tale fatto non pregiudicherà la validità delle altre disposizioni che rimarranno pienamente valide ed efficaci.

Art. 17 – Imposte, tasse e spese.

17.1 – Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto il locatore, ai sensi dell'art. 10, primo comma, numero 8), del D.P.R. 633/72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità Iva;

17.2 – le spese del contratto e delle sue eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo, sono a carico del conduttore. L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti;

17.3 – la registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

Art. 18 - Rinvio alla normativa vigente.

18.1 - Per quanto non espressamente previsto col presente contratto le parti rinviando alle disposizioni del C.C. e alla normativa contenuta nella legge 27/7/1978 n. 392 e successive modificazioni, nonché agli usi vigenti in materia;

18.2 – Per qualunque contestazione relativa al presente contratto Foro competente sarà quello di Roma, mentre le parti eleggono domicilio, ai fini del presente contratto e anche ai fini delle eventuali notifiche, presso gli indirizzi sotto

indicati, ovvero presso quei diversi indirizzi che potranno essere comunicati per iscritto in futuro:

- il conduttore elegge domicilio presso la sede sociale o in assenza presso la residenza dell'amministratore pro tempore.

- il locatore in Roma Via De La Comunella, n. 200 (00128).

Art. 19 – Privacy (informativa ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196).

19.1 - Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento di dati personali il locatore informa che i dati personali forniti dal conduttore potranno formare oggetto di trattamento in relazione alle esigenze contrattuali ed agli adempimenti degli obblighi legali e contrattuali dalle stesse derivanti.

19.2 – Il locatore specifica che per trattamento di dati personali s'intende la loro raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo, interconnessione, blocco, comunicazione, diffusione, cancellazione e distribuzione, ovvero la combinazione di due o più di tali operazioni.

19.3 – Il locatore tratterà i dati nei suoi uffici, nel rispetto della normativa sopra richiamata, con il supporto di mezzi cartacei, informatici o telematici atti a memorizzare, gestire e trasmettere i dati stessi, comunque, mediante strumenti idonei a garantire la loro sicurezza e riservatezza.

19.4 - Il conferimento dei dati è obbligatorio per tutto ciò che sia richiesto da obblighi legali o contrattuali. L'eventuale rifiuto da parte del conduttore a comunicare i dati o a permettere il successivo trattamento potrà comportare per il locatore l'impossibilità di far corso ai rapporti contrattuali.

19.5 - La mancata comunicazione dei dati, da parte del conduttore al locatore, che non siano riconducibili ad obblighi legali o contrattuali, verrà valutata di volta in volta e determinerà le conseguenti decisioni in considerazione dell'importanza dei dati richiesti rispetto alla gestione del rapporto commerciale intercorrente tra il conduttore ed il locatore.

19.6 – Il locatore, ferme restando le comunicazioni eseguite in adempimento di obblighi di legge, potrà comunicare tutti i dati raccolti ed elaborati, ad altri soggetti sia pubblici che privati in Italia ed all'estero, esclusivamente per le finalità di cui sopra.

19.7 – Il locatore informa, altresì, che il titolare del trattamento dei dati personali conferiti dal conduttore è la propria società, sulla quale si potranno esercitare i diritti di cui all'art. 7 della legge 196/2003.

Art. 20 – Varie.

20.1 – L'eventuale tolleranza da parte del locatore di comportamenti del conduttore posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce di per sé rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni ivi previste.

Fatto, letto, approvato e sottoscritto in Roma il

Allegati:

1) Planimetria dell'immobile uso Ufficio.



Il Locatore

[Redacted signature area]

Il Conduttore

[Redacted signature area]



Le parti dichiarano di aver preso attenta visione e di conoscere il contenuto delle clausole dei seguenti articoli contrattuali, che espressamente approvano e sottoscrivono anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile:

Art.2. Accordo delle parti e oggetto della locazione; Art. 3. Uso dell'immobile; Art. 4. Decorrenza e durata; Art. 6. Corrispettivi e modalità di pagamento; Art. 7. Manutenzioni e riparazioni; Art. 8. Modifiche, miglioramenti e addizioni; Art. 9. Esonero da responsabilità; Art. 10. Assicurazioni; Art. 11. Sublocazioni e cessione del contratto; Art. 13. Visite immobile locato; Art. 14. Restituzione dell'immobile; Art. 15. Clausola risolutiva espressa; Art. 16. Efficacia del contratto; Art. 17. Imposte, tasse e spese; Art. 20. Varie.

Fatto, letto, approvato e sottoscritto in Roma 30-06-2018

Il Locatore

[Redacted signature area]

Il Conduttore

[Redacted signature area]



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE II DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 5 Tuscolano
N. <u>5764</u>
Serie <u>3T</u>
Data <u>12 LUG. 2018</u>
REGISTRATO CON EURO
<u>6700</u>
IL DIRIGENTE
<u>D. Deodari</u>



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollata n. RM0020790 del 19/01/2017

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

Via De La Commella

niv. 180-200

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1176
Particella: 58
Subalterno: 504

Compilata da:
Urbani Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

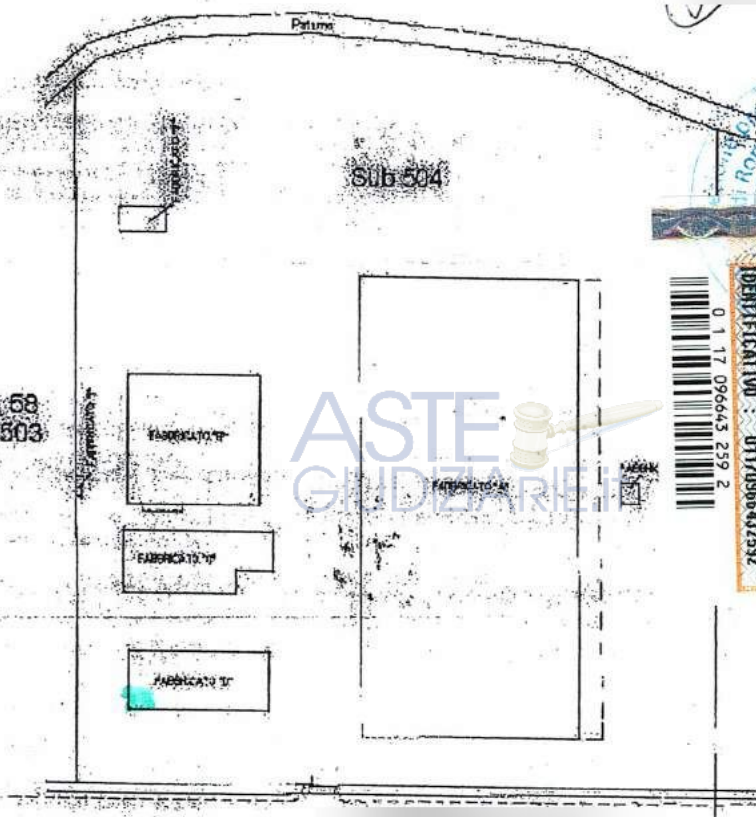
N. 5495

Schema n. 8 - Scala 1:2000

DELEGATO A
Repertorio N. 64793/26481



ASTE GIUDIZIARIE.it
Piano terra



F.lla 58
Sub 503



Piano primo

FABBRICATO
Sub 504

ASTE GIUDIZIARIE.it

planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di ROMA (RM001) - Foglio 1176 - Particella 58 - Subalterno: 504 - VIA DE LA COMMELLA n. 180 n. 200 piano T-1