

La _____ con sede in _____, codice

fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Roma

numero _____ in persona del proprio

rappresentante legale pro tempore sig. _____ di seguito

denominata anche **locatrice**,

concede in locazione

alla _____ con sede in _____

codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Im-

prese di Roma numero _____

in perso-

na del socio accomandatario e rappresentante legale sig.

di seguito denominata anche **conduttrice**, la quale accetta,

l'unità immobiliare sita in Roma, Via Grotta di Gregna n. 25, piano

primo seminterrato, di circa mq. 2.800.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 6(sei) dal 01 novembre 2016 al 31 ottobre 2022 e si intenderà rinnovato per altri 6 (sei) anni, salvo disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento nei termini e con le modalità previste dalla legge 392/78.

2) - Il canone annuo è convenuto in € 24.000,00= (ventiquattromila/00) oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 2.000,00= (duemila/00) ciascuna oltre IVA, scadenti il giorno 5 di ogni mese. Le parti concordano che, al fine di agevolare l'avviamento dell'azienda di nuova costituzione, il canone di locazione come sopra

pattuito viene ridotto come segue:

ad € 6.000,00 (seimila/00) annui oltre IVA dal 01/11/2016 al 31/10/2017;

ad € 9.000,00 (novemila/00) annui oltre IVA dal 01/11/2017 al 31/10/2018;

ad € 12.000,00 (dodicimila/00) annui oltre IVA dal 01/11/2018 al 31/10/2019;

a far data dal 01/11/2019 fino alla scadenza naturale del 31/10/2022 il canone da corrispondere sarà di 24.000,00 (ventiquattromila/00).

Il canone potrà essere aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto. L'aggiornamento decorrerà dal mese di maggio di ogni anno senza necessità di richiesta scritta della locatrice.

3) - La conduttrice ha facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi alla locatrice a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.

4) - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di autorimessa.

E' fatto assoluto divieto alla conduttrice di utilizzare l'immobile con destinazione diversa da quella sopra detta, salvo autorizzazione scritta della locatrice.

Il mancato rispetto dell'obbligazione assunta comporterà la risoluzione immediata del contratto.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'attività esercitata dalla conduttrice comporta contatti diretti con il pubblico.

5) - La conduttrice non potrà sublocare, dare in comodato ovvero cedere a terzi a qualsiasi titolo, tutta o parte dell'unità immobiliare concessa in locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

E' fatta salva l'ipotesi prevista dall'articolo 36 della Legge 392/78.

6) - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale

pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone

nonché di quant'altro dovuto in dipendenza del presente contratto di

locazione, costituisce in mora la conduttrice e conseguentemente la

locatrice potrà intraprendere ogni azione giudiziaria a tutela dei

propri diritti.

7) - ove nel corso della locazione si dovessero eseguire

sull'immobile opere di straordinaria manutenzione, la conduttrice do-

vrà rendere disponibili i locali per l'esecuzione di tali lavori com-

patibilmente con l'esercizio della propria attività.

8) - La conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare alla locatrice o ai suoi incaricati ove ne abbia motivata ragione.

9) - La conduttrice dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato in buono stato ed adatto all'uso convenuto. Si impegna

a riconsegnarlo nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto salvo il

deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10) - La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della locatrice, questi avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente la conduttrice sin d'ora. In caso contrario, la conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta della locatrice anche nel corso della locazione, della rimessa in pristino a proprie spese.

11) - La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'uso dell'immobile locato per fatto addebitabile alla locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

La conduttrice porrà in essere a propria cura e spese tutti gli atti necessari e/o richiesti dalle competenti autorità al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'esercizio della propria attività all'interno dei locali. L'eventuale diniego al rilascio delle autorizzazioni per cause connesse all'immobile concesso in locazione non costituisce causa di risoluzione del contratto e nulla potrà essere richiesto alla locatrice a qualsiasi titolo o ragione.

12) - Sono a carico della conduttrice gli oneri accessori quali le spese condominiali e quelle di riscaldamento, ove esistenti.

13) Le parti, di comune accordo, stabiliscono che non deve essere rilasciata alcuna somma a garanzia delle obbligazioni assunte con il

ASTE GIUDIZIARIE®
presente contratto.

14) - Le spese di bollo del presente contratto sono a carico della conduttrice. La locatrice provvederà alla registrazione del contratto, nonché al pagamento dell'imposta di registro anche per gli anni successivi al primo. L'imposta di registro sarà a carico delle parti in uguale misura.

15) - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali ad essa locati.

16) - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

17) - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 26/10/1972 n. 633 (così come modificato ed integrato dal D.L. 223/2006, convertito nella L. 248/2006 nonché successive ulteriori modificazioni ed integrazioni) si esercita l'opzione per il regime imponibile IVA del canone di locazione e si richiede la registrazione del presente atto con applicazione dell'aliquota dell'1% relativamente all'imposta di registro in quanto trattasi di locazione di bene strumentale.

A tale scopo si dichiara che l'immobile locato con il presente contratto risulta così accatastato:

Foglio 608 - particella 1163 - subalterno 504, Categoria D/8 - Rendita Catastale € 39.200,00.

18) - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs.

192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, la conduttrice

dichiara espressamente di avere ricevuto dal locatore le informazioni

e la documentazione concernente la prestazione energetica

dell'immobile locato.

Letto, approvato e sottoscritto in Roma il 8/11/2016.

La parte conduttrice

La parte locatrice

A norma dell'articolo 1342 del Codice Civile, 2 comma, le parti spe-

cificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito di cui ai

punti 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 9 - 10 - 11 - 13 - 17 - 18.

La parte conduttrice

La parte locatrice.