

Contratto di locazione

Tra le parti

Como S.r.l. con sede legale in Roma, Via G. Amendola n. 46, CF 00296740947 P. IVA n. 05623711008 in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante p. t., Sig. ***** C.F. ***** di seguito "Como" o "locatore"

***** con sede in ***** CF e P. IVA n. *****
in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p. t., ***** nato a *****
e residente in ***** codice fiscale *****
***** di seguito ***** o "conduttore"

Premesso

che la *** ha interesse a locare parte degli immobili di proprietà della Como siti in Roma alla Via Filiberto, n. 100, e di seguito descritti, al fine di poter ivi svolgere l'attività di case vacanza in forma imprenditoriale.

si conviene quanto segue

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

Art. 2 – Oggetto del contratto

La Como, in qualità di proprietaria, concede in locazione a corpo alla ***** parte delle unità abitative di sua proprietà site nello stabile di Via Filiberto, n. 100 in Roma e precisamente n. 8 appartamenti, tutti a destinazione abitativa, e censiti al NCEU al foglio 502 part. 280:

- sub 525 – rendita catastale €2.375,70 - piano seminterrato;
- sub 526 – rendita catastale €542,28 - piano seminterrato;
- sub 527 – rendita catastale €1.903,14 - piano seminterrato;
- sub 528 – rendita catastale €2.595,20 - piano seminterrato;
- sub 529 – rendita catastale €2.819,85 - piano primo;
- sub 530 – rendita catastale €3.424,1 - piano primo;
- sub 531 – rendita catastale €3.424,11 - piano secondo;
- sub 502 – rendita catastale €2.375,70 - piano secondo.

Il tutto come meglio individuato ed evidenziato in giallo nella planimetria allegata al presente contratto che, accettata e sottoscritta dalle parti, ne costituisce parte integrante e sostanziale. I locali sopra descritti saranno destinati allo svolgimento di attività di di casa vacanze - esclusa ogni diversa destinazione - e vengono concessi in locazione nello stato di fatto in cui si trovano ed il conduttore dichiara espressamente di ritenersi adatti e congrui allo svolgimento della sua attività.

Nient'altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova potranno essere godute nel rispetto degli altri inquilini e/o proprietari che occupano lo stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente scrittura.

Art. 3 – Durata del contratto

La durata della locazione è convenuta e accettata in anni sei e più precisamente dal 21/07/2015 al 21/07/2021. Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante pec, esso s'intende rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni.

Qualora tra le parti insorgano contenziosi di qualsiasi natura, anche giudiziaria, il conduttore, su richiesta del locatore, dovrà lasciare liberi gli immobili immediatamente e senza indugio.

Art. 4 – Corrispettivo

In considerazione dei costi per l'adeguamento degli immobili allo svolgimento dell'attività di casa vacanze e, dunque, lavori edili ordinari e straordinari, migliorie e quant'altro sia necessario per la trasformazione, nonché l'acquisto degli arredi, la richiesta di autorizzazioni e permessi agli enti pubblici, il locatore, per la quantificazione del canone, per i primi 6 anni si dichiara disponibile ad applicare la tariffa più bassa prevista dall'agenzia del territorio per quella determinata zona.

Sicché il canone annuo della locazione è convenuto e accettato in euro 162.000,00 (CENTOESSANTADUEMILA/00), oltre imposte di legge se dovute, da pagarsi in n. 12 rate mensili ed anticipate di €13.500,00 a mezzo bonifico bancario (*****), con scadenza il giorno 21 di ogni mese.

Ove ed in quanto, decorso il termine di 5 giorni da ciascuna delle scadenze mensili, il Conduttore non abbia provveduto al pagamento delle rate ivi indicate, il Conduttore medesimo

si intenderà senz'altro, e quindi senza alcun preavviso, costituito in mora a tutti i conseguenti effetti di legge.

Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Si precisa che - in virtù delle considerazioni esposte all'inizio di quest'articolo e dal momento che le parti qui stabiliscono che, a seguito della sottoscrizione del presente contratto, i lavori di adeguamento degli immobili, già in corso su commissione della Como srl, verranno gestiti e commissionati direttamente dalla ***** - il pagamento dei canoni di locazione verrà sospeso per un periodo di 3 anni. Al termine di siffatto periodo si procederà alla compensazione tra la spesa sostenuta dal conduttore per i lavori eseguiti ed i canoni sospesi e dovuti per locazione dei tre anni.

Art. 5 - Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 6 - Destinazione dei locali e sublocazione

La sublocazione e la cessione del contratto sono espressamente vietati se non autorizzati per iscritto dal locatore e, comunque, nel pieno rispetto della normativa vigente. In particolare, in caso di cessione del contratto o sublocazione dell'immobile da parte del conduttore, questi dovrà preventivamente darne comunicazione al locatore, il quale, entro 15 gg, potrà o meno dare il proprio consenso.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 ss. della legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Art. 7 - Situazione urbanistica

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Il conduttore dichiara di esser stato edotto della categoria energetica degli appartamenti oggetto della locazione.

Art. 8 - Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione e agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente.

Le parti concordano che le migliorie realizzate dal conduttore resteranno di proprietà del locatore a titolo gratuito e che le licenze per lo svolgimento dell'attività alberghiera/affitta camere saranno richieste alle competenti autorità dalla *****

Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché motivi la ragione dell'accesso e ne dia preavviso al conduttore almeno ventiquattro ore prima.

Il conduttore dichiara di esser stato edotto della classe energetica degli immobili oggetto della locazione.

Art. 9 - Esonero dalle responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa, consegnandone una copia annualmente al locatore, a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, che siano dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

Art. 10 - Regolamento condominiale

Il conduttore si obbliga a osservare e a far osservare il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art. 11 - Interruzione dei servizi

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 12 - Oneri accessori

In relazione alle forniture dei servizi pubblici le parti statuiscono che saranno volturate alla *****
a far data dal 21/7/2015:

- telefono, gas, acqua, energia, TARES, TASI;

- quanto alle spese condominiali competenti le unità immobiliari locate, queste sono a carico del conduttore, che dovrà versarle a richiesta del locatore e dietro emissione di regolare fattura.

Art. 13 – Deposito cauzionale

Non viene depositato alcun deposito cauzionale, per cui il conduttore si obbliga al pagamento del canone su fatturazione anticipata (ad esempio la fattura relativa al canone di agosto recante scadenza 1/8/15 va pagata entro e non oltre tale data) .

Art. 14 – Risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., il locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando il conduttore:

- non osservi o non faccia osservare il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte;
- non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste;
- rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali e all'immobile;
- violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione per la quale esso è stato locato o comunque contraria alla legge;
- esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

Art. 15 – Imposte

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

Art. 16 – Deroga delle leggi speciali

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il presente contratto viene redatto in duplice copia originale.

Si allegano:

- ***
1. documento
 2. documento
 3. Piantina e Visura immobili.
 4. Certificazione energetica degli appartamenti.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, 31.07.2015

Il locatore

Como srl

Amm.re Unico

Il conduttore

legale rappresentante

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 cod. civ. le parti dichiarano di accettare specificamente tutte le clausole e in particolare gli artt. 2, 3,4, 5,6,7,8, 9,10, 11, 13,14,15 e 16.

Roma, _____

Il locatore

Como srl

Amm.re Unico

Il conduttore

legale rappresentante

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

(art. 11 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131)

**Informativa
sul trattamento
dei dati personali
(art. 13 D.lgs. n. 196/2003)**

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come utilizza i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti al cittadino.

Infatti, il D.lgs n. 196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali", prevede un sistema di garanzie a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali.

**Finalità
del trattamento**

I dati forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate esclusivamente per le finalità di registrazione del contratto e di accertamento dei dati dichiarati ai sensi degli articoli 11 e 17 del D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), articolo 19, commi 15 e 16, del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, articolo 3 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23.

I dati acquisiti potranno essere comunicati a soggetti pubblici o privati solo nei casi previsti dalle disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali (art. 19 del D.lgs. n. 196 del 2003).

Conferimento dei dati

I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente per poter fruire del servizio di registrazione. L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.

**Modalità
del trattamento**

I dati acquisiti attraverso questo modello verranno trattati con modalità prevalentemente informatizzate e con logiche pienamente rispondenti alle finalità da perseguire, anche mediante verifiche con altri dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate o di altri soggetti, nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Codice in materia di protezione dei dati personali.

Il modello può essere consegnato a soggetti intermediari individuati dalla legge (centri di assistenza fiscale, associazioni di categoria, professionisti) che tratteranno i dati esclusivamente per la finalità di trasmissione della comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

**Titolare
del trattamento**

L'Agenzia delle Entrate e gli intermediari, quest'ultimi per la sola attività di trasmissione, secondo quanto previsto dal D.lgs n. 196/2003, assumono la qualifica di "titolare del trattamento dei dati personali" quando i dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.

**Responsabili
del trattamento**

Il titolare del trattamento può avvalersi di soggetti nominati "responsabili". In particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale, come responsabile esterno del trattamento dei dati, della Sogei S.p.a., partner tecnologico cui è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria.

Presso l'Agenzia delle Entrate è disponibile l'elenco dei responsabili.

Gli intermediari, ove si avvalgano della facoltà di nominare dei responsabili, devono renderne noti i dati identificativi agli interessati.

Diritti dell'interessato

Presso il titolare o i responsabili del trattamento, l'interessato (art. 7 del D.lgs n. 196/2003) può accedere ai propri dati personali per verificarne l'utilizzo o, eventualmente, per correggerli, aggiornarli nei limiti previsti dalla legge, oppure per cancellarli o opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge.

Questi diritti possono essere esercitati con richiesta rivolta a:

Agenzia delle Entrate, via Cristoforo Colombo 426 c/d - 00145 Roma.

Consenso

L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali.

Gli intermediari non devono acquisire il consenso degli interessati per il trattamento dei dati in quanto previsto dalla legge.

La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI **Contratti di locazione e affitto di immobili**

MOD. RU

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

SEZIONE I **Registrazione**

Tipologia di contratto	L1	Pagamento intera durata	<input type="checkbox"/>	Eventi eccezionali	<input type="checkbox"/>	Costi particolari	<input type="checkbox"/>
Ufficio territoriale di							Contratto a tempo indeterminato
Durata		N. pagine		N. copie			
dal giorno mese anno		al giorno mese anno					
Importo del canone	Data stipula						
		giorno mese anno					
Tipologia di garanzia a/o PAC	Garanzia soggetta a IVA	Codice fiscale del garante				Contratto soggetto ad IVA	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	
Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC	Codice fiscale del secondo garante				Condizione sospensiva		
						<input type="checkbox"/>	
Scritture private e inventari		Ricevute e quietanze		Mappe, planimetrie e disegni		Clausola penale volontaria	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

ALLEGATI

SEZIONE II **Adempimento successivo**

Adempimenti successivi	Tipologia di subentro	Tipologia di proroga	Cedolare secca	CDC	Annualità	Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro	Corrispettivo cessione / risoluzione
6	2		3			giorno mese anno 1 0 0 1 2 0 1 8	
Cod. ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottanumero			
T J N	2 0 1 5	3 T	1 5 1 1 4	0			
Codice identificativo del contratto							

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

SEZIONE III **Richiedente**

TIPO SOGGETTO

1

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome
Codice fiscale del richiedente	Soggetto subentrato
0 0 2 9 6 7 4 0 9 4 7	<input type="checkbox"/>
Firma del richiedente o del rappresentante	

Rappresentante legale

Cognome	Nome
*****	*****
Codice fiscale del rappresentante	Codice carica
*****	1

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:	
Codice fiscale del delegato	Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario	Impegno alla presentazione in via telematica
*****	1
Data dell'impegno	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO
giorno mese anno 2 0 0 7 2 0 1 8	

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO	0 00	SANZIONI	INTERESSI
IMPOSTA DI BOLLO		SANZIONI	INTERESSI

Codice fiscale

Modulo N.

0 0 1

QUADRO B - SOGGETTI**SEZIONE I****Dati del locatore**

NUMERO LOCATORE

1

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Soggetto non

presente in atto

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario

Nome

X

NUMERO LOCATORE

2

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Soggetto non

presente in atto

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario

Nome

X

COMO SRL

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Soggetto non

presente in atto

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario

Nome

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Soggetto non

presente in atto

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario

Nome

SEZIONE II**Dati del conduttore**

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Tipologia

conduttore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario

Nome

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Tipologia

conduttore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario

Nome

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Tipologia

conduttore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario

Nome

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Tipologia

conduttore

Soggettività IVA

Cedente

Cessionario

Nome