

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO 9**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Signor [REDACTED]

proprietario dell'immobile sito in Palestrina Rm Via Quadrelle n.2.  
(SUCCESSIVAMENTE DENOMINATO SEMPLICEMENTE LOCATORE)

## CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla [REDACTED]

con amministratore unico il Signor [REDACTED]

residente in via Quadrelle 10, 00036

Palestrina Rm.

## CHE ACCETTA

l'unita' immobiliare sita in Palestrina Rm Via Quadrelle n. 2 e precisamente  
- locale commerciale posto al piano terra classe energetica G censito al N.C.E.U. del  
Comune di Palestrina al Foglio 25, Particella 126, sub 504 e le relative parti comuni

## PARTI E CONDIZIONI

**1. DURATA**- La durata della locazione e' convenuta in **ANNI SEI**, vale a dire dal 23/12/2019 al 22/12/2025 e si intendera' tacitamente rinnovata per un **ULTERIORE PERIODO DI ANNI SEI** nel caso in cui una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta almeno 12 mesi prima della scadenza. E' consentito al conduttore di recedere dal contratto in ogni momento con preavviso di almeno dodici mesi da comunicarsi in forma scritta a mezzo lettera raccomandata A/R (parziale deroga della legge 392/78 art 27 comma 7). La parte locatrice rinuncia espressamente alla facolta' di intimare disdetta alla prima scadenza nelle ipotesi previste dall'art 29 L. 392/1978.

**2. CANONE DI LOCAZIONE E PENALE PER RITARDATO PAGAMENTO** - Il canone annuo di locazione viene sin da ora convenuto in 30.000,00 (TRENTAMILA/00), da pagarsi in rate mensili dell'importo di Euro 2.500,00 (DUEMILACINQUECENTO/00) entro il giorno 05 di ogni mese.

Le parti inoltre convergono che, senza necessita' di richiesta scritta da parte del locatore, il canone sara' aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall' ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonche' di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilita' del canone) costituirà motivo di risoluzione del contratto.

Il locatore potra' computare qualsiasi pagamento ai canoni locativi o agli oneri accessori non pagati, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore.

Di comune accordo le parti stabiliscono che il pagamento della prima mensilità di canone decorra dal 01/01/2019.

**3. DEPOSITO CAUZIONALE** - Quale deposito cauzionale per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto il conduttore ha già versato al locatore la somma di euro 10.000,00 (EURO DIECIMILA/00), non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**4. SUBLOCAZIONE, COMODATO, MUTAMENTO D'USO** - Il conduttore non può sublocare l'immobile (in modo totale e parziale), né farne oggetto di comodato, né mutarne la destinazione d'uso sotto pena di risoluzione *ipso iure* del presente contratto, oltre al risarcimento dei danni se non previa autorizzazione scritta.

**5. ACCESSO AI LOCALI** - Il conduttore dovrà consentire l'accesso alle unità immobiliari al locatore (o ai suoi incaricati) al fine della verifica dello stato locativo e di manutenzione.

**6. ELEZIONE A DOMICILIO** - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e a fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

**7. MIGLIORAMENTI** - Il conduttore si impegna ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi dell'immobile locato secondo l'uso determinato dal contratto. Il conduttore, inoltre, si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguite dal conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati (salvo diversa pattuizione scritta), cioè ad espressa deroga degli art. 1592 e 1593 Cod. Civ., salvo sempre il diritto del locatore di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. L'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie o di quelle poste a tutela dell'igiene e della salute produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti degli art. 1456 e 1457 C.C. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore ai fatti di cui ai numeri 4 e 7 del presente contratto avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La parte locatrice dichiara fin d'ora di rinunciare alla facoltà di chiedere il ripristino delle opere realizzate al termine del rapporto di locazione.

**8. ORDINARIA MANUTENZIONE** - Il conduttore si impegna ad effettuare tutte le riparazioni necessitate dall'uso dell'immobile e quelle ordinaria manutenzione. Tutte le riparazioni e manutenzioni di cui all'art 1609 Cod. Civ., così come ogni altra riparazione inerente gli impianti ed i servizi, sono a carico del conduttore.

Il conduttore si impegna a partecipare, per la quota a lui spettante, alle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni, nonché la relativa illuminazione e cure generale (Potature prati, manutenzione cancelli, irrigazione ecc.). Non provvedendovi lo stesso, il locatore potrà farle eseguire proprie spese e potrà poi provvedere e chiederne il rimborso al conduttore.

**9. OBBLIGHI DEL LOCATORE** - Il locatore consegna al conduttore l'unità immobiliare in buono stato manutentivo. Si impegna inoltre ad effettuare tutte le opere di straordinaria manutenzione richieste dallo stato dell'immobile e che la normativa vigente pone a suo carico. Il locatore si impegna altresì, successivamente allo stipula de contratto e subordinatamente alla consegna da parte del conduttore di tutte le certificazioni degli impianti tecnologici a richiedere a propria cura e spese il Certificato di Agibilità presso il Comune di Palestrina.

**10. ESECUZIONE DI OPERE A CARICO DEL CONDUTTORE** - Le parti espressamente concordano che il conduttore provvederà a propria cura e spese ad eseguire le seguenti opere: realizzazione di vetrine con accessi esterni come richiesto dalla normativa vigente, adeguamento degli impianti tecnologici alle specifiche necessità dell'attività che verrà svolta nel locale ed eventuali modifiche alle tramezzature interne il tutto previa richiesta della relativa autorizzazione al Comune.

Tali opere resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, ciò ad espressa deroga degli art. 1592 e 1593 Cod. Civ.

**11. RICONSEGNA E PENALE PER RITARDO** - Alla scadenza del contratto il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato e gli impianti in buono stato. Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute le spese per il ripristino saranno a carico del conduttore. Nell'ipotesi di mancata consegna dell'immobile locato dopo la scadenza contrattuale il conduttore verserà al locatore, per il periodo compreso tra il termine del contratto e la effettiva riconsegna della unità immobiliare una penale pari ad euro 500,00 per ogni giorno di ritardo.

Le parti si danno reciprocamente atto che con la riconsegna dell'immobile verrà altresì riconsegnata la licenza per l'esercizio commerciale che rimarrà ad uso esclusivo del locale oggetto del presente contratto.

**12. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE** - Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e negligenza da spargimenti di acqua, fughe di gas etc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**13. CONDIZIONE RISOLUTIVA** - Qualora, per motivi non imputabili alle parti, non vengano rilasciate le autorizzazioni necessarie per l'esercizio della attività nonché il C.P.I. (Certificato di Prevenzione Incendi), il contratto si risolve di diritto senza penali a carico di ciascuna parte previa comunicazione mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

**14-SPESE DEL CONTRATTO** - Le spese di registro del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni sono a carico dei contraenti al 50% ciascuno; quelle di bollo, esazione e quietanza sono ad esclusivo carico del conduttore.

**15. MODIFICHE CONTRATTUALI** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non essere provata, se non mediante atto scritto.

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



A NORMA DEGLI ARTT. 1341 E 1342 C.C. LE PARTI, PREVIA LETTURA DI OGNI SINGOLA CLAUSOLA E RILETTURA SEGNATAMENTE DI QUELLE AI NUMERI 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, DICHIARANO ESPRESSAMENTE DI APPROVARLE.



Palestrina, Li' 23-12-2019

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

