

## Contratto di locazione commerciale

ASTE GIUDIZIARIE®  
TRA  
La società

ASTE GIUDIZIARIE®

codice

in persona dell'Amministratore Unico,

codice fiscale

seguito anche

denominato «Locatore»,

E

La società

in persona dell'Amministratore Unico, (

codice fiscale

ASTE GIUDIZIARIE®  
codice fiscale  
seguito anche

denominato «Conduttore»,

Premesso che

- 1) il locatore è proprietario di una unità immobiliare ad uso commerciale siti in Zagarolo (RM):
  - a. Viale Ungheria 91, identificato all'Ufficio del Territorio di Roma al Foglio 60, particella n. 1298 sub 19 categoria C/1 classe 2 rendita € 1137,86;
  - b. Viale Ungheria 91, identificato all'Ufficio del Territorio di Roma al Foglio 60, particella n. 1298 sub 20 categoria A/10 classe U rendita € 516,46;

Il locatore intende locare l'unità immobiliare predetta e il Locatore è disposto a locarlo per tale uso;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

### Art. 1 - Oggetto

Il Locatore concede in locazione al conduttore la porzione d'immobile indicata al punto 1) delle premesse che precedono per il solo uso commerciale. Il conduttore dichiara che gli immobili saranno utilizzati per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

### Art. 2 - Destinazione

Il Conduttore s'impegna a rispettare la destinazione d'uso contrattuale così come descritta nelle premesse del presente contratto e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'immobile secondo l'uso cui esso è destinato, con la normale diligenza. È espressamente vietata qualsiasi variazione di destinazione o uso dell'immobile, anche se parziale. Ogni deroga al suddetto divieto dovrà risultare da atto scritto.

### Art. 3 - Miglioramenti, addizioni e innovazioni

3.1 Al Conduttore è fatto divieto di apportare modifiche, addizioni, innovazioni o miglioramenti alla cosa locata, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

3.2 Salvo quanto stabilito al punto precedente, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Conduttore nel corso del contratto, eccettuato quanto asportabile senza danno, resteranno a favore del Locatore, il quale potrà conservare detti miglioramenti o addizioni o chiederne l'eliminazione avvalendosi della facoltà prevista al successivo art. 3.5.

Qualora le opere eseguite costituiscano effettivi miglioramenti della cosa locata e il Locatore decida di conservarle lo stesso, egli corrisponderà al Conduttore un indennizzo pari alla minor somma tra l'importo della spesa effettuata e l'aumento di valore conseguito dall'immobile locato per effetto di detti miglioramenti ed addizioni.

3.3 Ogni modificazione dovrà essere eseguita a regola d'arte senza alterare le strutture portanti del fabbricato. In ogni caso dovrà essere effettuata nel rispetto delle disposizioni legislative e previo ottenimento delle prescritte licenze ed autorizzazioni.

3.4 Il Conduttore si assume ogni responsabilità riguardo agli obblighi sopra considerati e si impegna a tenere indenne il Locatore da ogni conseguenza pregiudizievole o dannosa che possa derivare dalla loro inosservanza.

3.5 Fuori dalle ipotesi di cui al punto 5.2 che precede, è fatta salva la facoltà del Locatore di pretendere la rimessa in pristino dei locali a spese del Conduttore qualora siano state eseguite modificazioni, innovazioni o trasformazioni non preventivamente autorizzate.

#### Art. 4 - Durata

4.1 La locazione avrà la durata di anni 6 con decorrenza dalla data del 01/04/2023.

4.2 Essa si rinnoverà automaticamente per la durata di ulteriori 6 anni salvo disdetta da intimarsi almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale mediante lettera raccomandata con avviso di ritorno.

4.3 Il Locatore ha facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza esclusivamente per i motivi e nei modi di cui all'art. 29 della l. 392/1978.

4.4 Qualora il Locatore eserciti la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza ovvero eserciti la disdetta, sarà tenuto a pagare al Conduttore un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, nei casi in cui l'attività esercitata nell'immobile comporti un contatto con il pubblico.

#### Art. 5 - Canone

5.1 Il canone di locazione viene determinato in euro 6.000 annuo (seimila/00) oltre iva 22% come per legge.

5.2 Il canone sarà annualmente aggiornato, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge, con esonero del locatore da richiesta specifica.

#### Art. 6 - Termini di pagamento

Il canone sarà pagato dal Conduttore al Locatore in rate mensili anticipate di uguale importo entro il giorno 15 di ogni mese presso i locali oggetto del contratto ovvero presso Istituto di credito all'uopo indicato dal locatore.

#### Art. 7 - Obblighi e responsabilità del locatore

Il Locatore si impegna a consegnare l'immobile al conduttore in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, mantenendolo in modo da garantire l'uso concordato tra le Parti con il presente contratto. Si impegna, inoltre, a garantire al Conduttore il pacifico godimento dell'immobile durante la locazione.

#### Art. 8 - Dichiarazioni e garanzie del locatore

8.1 Il Locatore, con riferimento all'immobile, dichiara che lo stesso è stato edificato nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica ed è idoneo allo svolgimento dell'attività cui è contrattualmente destinato. Immobile e impianti sono perfettamente funzionanti.

8.2 Il Locatore è tenuto a garantire il Conduttore dell'assenza di vizi della cosa locata. Qualora, al momento della consegna, l'immobile locato presenti vizi che ne diminuiscano il valore, il Conduttore può recedere dal contratto o chiedere una diminuzione del prezzo ai sensi dell'art. 1578 c.c.

8.3 Il presente Contratto non comporta la successione del Conduttore in alcun rapporto contrattuale con dipendenti o con terzi, o in passività di sorta.

#### Art. 9 - Obblighi e responsabilità del conduttore

9.1 Le parti convengono che sono a carico del Conduttore gli oneri accessori relativi all'immobile locato, nonché la manutenzione ordinaria dell'immobile secondo quanto previsto all'art. 9, l. 392/1978 e dall'art. 1609 c.c.

9.2 La parte conduttrice stipulerà direttamente con le società somministratrici i relativi contratti di energia elettrica, gas-metano ed acqua, curando l'esecuzione e l'installazione dei relativi impianti, con esonero del locatore da ogni incombente e responsabilità.

9.3 Rimane a carico esclusivo della parte conduttrice ogni onere economico, periodico o *una tantum* di consumo e manutenzione degli impianti sopra descritti e dei rapporti con le società somministratrici, nonché la quota di spettanza di ogni spesa comune dell'intero stabile (oneri condominiali).

9.4 Il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti cagionati dal compimento di fatti dolosi o colposi subiti dal Conduttore, dal Locatore o da terzi per effetto dell'uso fatto dell'immobile, o da fatto doloso o colposo di propri dipendenti.

9.5 Il Conduttore dovrà in ogni caso consentire l'accesso del Locatore nell'immobile per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a carico del Conduttore, ai sensi del presente contratto.