

CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Con la presente scrittura privata la i ***

persona dell'Amministratore Unico sig ***

, concede in locazione a

, con sede legale in Roma, v

persona del legale rappresentante sig ***

e accetta la seguente unità immobiliare:

porzione di fabbricato adibito ad attività commerciale sito in Roma, via Collegitilese n.29, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 914, particella 1378, sub 503, int J, piano terra, z.c. 4, cl.2, cat. C/1.

Il suddetto immobile è nella disponibilità del locatore in seguito all'atto di compravendita stipulato in data 26/11/2008 presso Notaio Sessano, Repertorio n.73879 Raccolta n.16322, registrato in data 27/11/2008 al n.5234 serie 1T.

Il Conduttore da atto di aver ricevuto l'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) dell'immobile. (Edificio di classe D).

2. La locazione ha la durata di anni sei e cioè dal 1 novembre 2013 al 31 ottobre 2019.
3. Il canone è stabilito in Euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) annui oltre IVA di legge, da pagarsi al domicilio del locatore in rate mensili di Euro 1.125,00 (millecentoventicinque/00) oltre IVA di legge anticipate al 5 di ciascun mese. Trattandosi di fabbricato strumentale che per sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, il locatore dichiara di optare per l'imposizione ad imposta sul valore aggiunta, ai sensi dell'art.10, comma 1, n.8, del D.P.R.633/72.
4. Il conduttore si impegna formalmente ad accettare alle condizioni poste dal locatore, salvo il disposto dell'art.10 della Legge n.392/1978, la fornitura del riscaldamento ed a pagare direttamente tutte le spese condominiali ordinarie secondo gli usi e consuetudini locali.
5. Il mancato o parziale pagamento, decorsi venti giorni dalla scadenza, di una rata di canone d'affitto o delle quote per gli oneri accessori, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno "ipso jure" la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art.1456 C.C.
6. Le parti convengono che il canone sia aggiornato con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
7. Il locatore si riserva il diritto di accedere nell'immobile, al fine di poter utilizzare il ripostiglio sito nell'antibagno come proprio deposito documenti. Il locatore pertanto trattiene una copia delle chiavi di accesso nel fabbricato a detto fine. Le parti concordano che qualsiasi cambiamento delle serrature di accesso dovrà essere comunicato da una parte all'altra, pena la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'inadempiente.
8. È fatto espresso divieto di sublocare o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata o cedere a terzi il presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina "ipso jure" la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 C..
9. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e gli impianti tutti e averli trovati in buono stato di manutenzione a norma dell'art.1575 C.C. e decadrà da ogni diritto di reclamo se non l'avrà prodotto entro otto giorni dall'inizio della locazione. Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. In caso di consenso da parte del locatore, quest'ultimo si impegna a sottoscrivere tutte le istanze per il rilascio delle necessarie autorizzazioni ai lavori. Ogni miglioria e addizione resteranno a favore del

locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, salvo la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato in danno e a spese del conduttore.

10. Le riparazioni di carattere ordinario riguardanti tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile locato e precisamente elettrici (suonerie, fili, citofono ecc), idraulici (rubinetti, vasche, lavandini, sifoni, termosifoni, ecc), serramenti, tapparelle (comprese cinghie, rulli, cardini, vetri, ecc.) sono a carico del conduttore; saranno inoltre a carico del conduttore quelle di manutenzione straordinaria riguardanti le opere e gli impianti del fabbricato locato.
11. Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà lasciare visitare, previo appuntamento e tenuto conto delle esigenze connesse all'attività del conduttore, i locali agli aspiranti acquirenti dalle ore 14.00 alle ore 16.00 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, non festivi, sotto pena del risarcimento danni.
12. Ove nel corso della locazione sia dichiarata l'inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore, per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capoverso dell'art.1578 C.C.
13. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti da fatto doloso o colposo, omissioni o colpa del portiere, di inquilini e di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione o infiltrazione d'acqua, nonché per rigurgito di fogna. Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua, gas o energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.
14. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso la proprio sede legale.
15. Salvo disposto di cui all'art.8 Legge n.392/1978, le spese del contratto e delle sue rinnovazione, nonché le tasse, soprattasse di bollo e le spese di esazione quietanza, sono a carico di entrambe le parti in egual misura.
16. Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per atto legale, o a mezzo raccomandata consegnata a mano ovvero alla Posta sei mesi prima della scadenza della locazione, il contratto ancorché a termine si intenderà rinnovato agli stessi patti.
17. E' esclusa la facoltà di recesso al locatore alla prima scadenza del contratto.
18. Al locatore è data facoltà di recesso con un preavviso di due mesi qualora non siano più presenti nella compagine sociale del conduttore i sigg.*** come soci di maggioranza o come membri, l'uno o l'altro, dell'organo amministrativo, facendosi al contempo garanti e fidejussori per quanto sopra.
19. Al conduttore è concessa la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dandone avviso al locatore, mediante raccomandata anche a mano, almeno un anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
20. Il conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte, si impegna a versare in deposito cauzionale la somma di Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00) infruttifero di interessi. Il conduttore si obbliga, pena la risoluzione del contratto, inoltre a stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile con i terzi relativamente all'immobile.
21. Eventuali controversie nell'interpretazione del presente contratto saranno devolute ad un collegio arbitrale formato di tre membri, uno ciascuno nominati dalla parti ed il terzo di comune accordo tra

i primi due arbitri, ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Roma. Il collegio giudicherà senza vincoli di rito o forma, con decisione inappellabile. Per eventuali controversie nascenti dall'interpretazione del presente accordo, le parti si impegnano, prima di adire le vie legali della giustizia ordinaria, ad esperire un tentativo di conciliazione davanti ad un organismo che le parti individuano fin d'ora nella Camera di Commercio di Roma.

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alla legge ed in particolare nella n.392/1978, nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione.

Roma, 02/01/2014

Ai sensi degli artt.1341-1342 c.c. si dichiara espressamente di accettare tutti gli articoli numerati dal n.1 al n.21.
