

**Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione**  
**ex art. 27 e seguenti Legge n. 392/ 78**

tra

\*\*\*

dei proprio amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore, sig.ra \*\*\*  
con C.F. \*\*\*

in persona

(di seguito, il "Locatore");

e

\*\*\*

persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore, sig. \*\*\*  
C.F. \*\*\*

in

con

(di seguito, il "Conduttore");

(il Locatore e il Conduttore qui di seguito denominati, singolarmente, la "**Parte**" e, congiuntamente, le "**Parti**")

**si stipula e conviene quanto segue**

**1. Oggetto**

1.1. Con la sottoscrizione del presente contratto (di seguito, il "**Contratto**"), il Locatore concede in locazione al Conduttore, il quale accetta di prendere in locazione, una porzione dell'immobile sito in Roma, Via Macherio, 118, censito al N.C.E.U. di Roma, al foglio 117, particella 1676, sub 1 Cat. Catastale D/7 ; Rendita catastale € 9.420,00 (di seguito, "**l'immobile**"), come meglio individuato nell'allegata planimetria (**all. 1**), ai termini ed alle condizioni di seguito indicate.

1.2. Le Parti si danno atto che l'Immobile, quale stabilimento legittimato a svolgere una serie di attività (deposito frigorifero autonomo, impianto autonomo di riconfezionamento, laboratorio di sezionamento, stabilimento per carni macinate, stabilimento per preparazione di carni, etc.), ai sensi dell'art. 4 del Regolamento CE n. 853/ 2004 del 29 aprile 2004 (il "**Bollo CE**" - ), viene altresì ceduto in locazione corredato di Bollo CE, dando ovviamente atto che il relativo riconoscimento era ed è legato all'idoneità dell'Immobile, sul quale non è stata apportata alcuna modifica ai fini del riconoscimento dello stesso. A tal fine, presta sin d'ora ogni più ampio consenso affinché il Bollo CE sia volturato in capo alla \*\*\* conduttrice, che provvederà, alla fine del contratto, a retrocederlo, autorizzando fin d'ora la voltura dello stesso in favore della \*\*\*

\*\*\* o, comunque, a nuovo soggetto che avrà il godimento dell'immobile, obbligandosi altresì ad intervenire tempestivamente per tutto ciò che si rendesse necessario al perfezionamento delle pratiche di voltura, dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di produzione, trasformazione, lavorazione, preparazione, conservazione, immagazzinaggio e vendita di prodotti alimentari (carni fresche ed alimenti). Tale uso comporta attività aperta al pubblico esclusivamente nel locale adibito. A tal fine: a) il Conduttore dichiara di aver proceduto ad ogni opportuna e necessaria verifica al fine di accertare che l'attività sopra descritta sia compatibile con lo stato urbanistico, edilizio e catastale dell'Immobile, e che dunque possa essere legittimamente svolta nell'Immobile, senza che da ciò derivi il mutamento di destinazione d'uso

ASTE GIUDIZIARIE

dell'immobile, che è vietato, a qualsiasi titolo, anche se parziale, pena la risoluzione di diritto -ex art. 1456 cod. civ. -del presente Contratto; b) alle condizioni sopra descritte al punto a), il Locatore si impegna a cooperare in buona fede e con diligenza con il Conduttore nonché a compiere quanto eventualmente richiesto dalla legge o dalle competenti amministrazioni per consentire al Conduttore l'ottenimento e/o il mantenimento delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività sopra descritta in particolare prende atto della certificazione Ce che provvederà a volturare a suo nome per il periodo di valenza contrattuale. Al termine della locazione il locatario riconsegnerà, quindi, oltre all'immobile anche tutte le certificazioni ad esso inerenti accettando fin d'ora di retrocedere il Bollo CE e consentendone la voltura a soggetto da esso indicato.

ASTE GIUDIZIARIE

1.3. E' vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, di tale uso, anche se parziale, pena la risoluzione di diritto ex art. 1456 cod. civ. del presente Contratto se non debitamente autorizzato.

## 2. Durata

2.1. il Contratto ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 gennaio 2024 sino al 31 dicembre 2029 e si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicarsi mediante lettera raccomandata a.r. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

2.2., 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 legge n. 392 del 1978.

## 3. Canone

ASTE GIUDIZIARIE

3.1. Tenuto conto dei lavori da effettuare sul manufatto, il canone annuo di locazione è stabilito, per i primi 12 (dodici) mesi in euro 18.000,00 (diciottomila/00 euro) oltre IVA, da corrispondersi in n. 12 rate mensili anticipate pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00 euro), oltre IVA, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante autorizzazione permanente di addebito o bonifico su conto corrente. Il canone annuo di locazione è stabilito, dal tredicesimo mese al trentaseiesimo in \*\*\* euro 24.000,00 (ventiquattromila/00 euro) oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili anticipate pari ad euro 2.000,00 (duemila/00 euro), oltre IVA, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante autorizzazione permanente di addebito o bonifico su conto corrente. Il canone annuo di locazione è stabilito, dal trentasettesimo mese fino alla scadenza del sesto anno in euro 30.000,00 (trentamila/00 euro) oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili anticipate pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00 euro), oltre IVA, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante autorizzazione permanente di addebito o bonifico su conto corrente. Per i successivi 6 (sei) anni, il canone verrà fissato secondo l'andamento del mercato immobiliare alla scadenza del terzo anno, dei primi sei anni.

ASTE GIUDIZIARIE

3.2. A partire dal secondo anno di locazione, tali canoni verranno comunque aggiornati automaticamente, nella misura pari al 75% dell'indice ISTAT della variazione assoluta dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati, fatto salva l'ipotesi di una, variazione negativa, in questo caso non potrà essere previsto alcun adeguamento.

Resta inteso che -in considerazione del ritardo delle pubblicazioni dei nominati indici -il calcolo della rivalutazione afferente i mesi il cui dato non sarà, allora, ancora oggetto di pubblicazione verrà effettuato -salvo immediato conguaglio successivo -sulla base dell'ultimo indice mensile noto.

3.3. Il mancato pagamento di 1 (una) mensilità di canone o degli oneri di cui al successivo art. 5 quando l'importo non pagato sia pari o superiore a 1 (una) mensilità di canone, costituisce motivo di risoluzione di diritto del presente Contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ..

#### 4. Stato dell'Immobile -Manutenzione ordinaria e straordinaria -Modifiche, innovazioni, miglioramenti e/o addizioni

4.1. I<sup>\*\*\*</sup> Conduttore, dichiara di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato in buono stato d'uso e di manutenzione, libero da persone e cose fatto salvo dell'uso del piazzale che viene concesso in uso promiscuo con servitù d'accesso e d'uso (parcheggio) dal civico 118 nonché adatto all'uso convenuto e, dunque, di accettarlo nello stato di fatto in cui si trovano.

4.2. Il Conduttore dichiara altresì di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192).

4.3. Il Conduttore provvederà, a propria cura e spese, ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria dell'Immobile e degli impianti, nonché quelle occorrenti al loro adeguamento normativo.

4.4. Il Locatore provvederà, a propria cura e spese, ad eseguire le opere di manutenzione straordinaria dell'Immobile e degli impianti.

4.5. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria dell'Immobile o degli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. In caso contrario, esse rimarranno a beneficio del Locatore, senza alcuna indennità in favore del Conduttore, purché il Locatore non preferisca, a semplice richiesta, ottenere la rimessione in pristino dell'Immobile, sempre a cura e spese del Conduttore; in nessun caso il valore delle migliorie ed addizioni potrà compensare i deterioramenti arrecati all'Immobile. Per patto espresso tra le Parti, in caso di consenso del Locatore, il Conduttore non potrà pretendere e, per l'effetto, rinuncia, ad ogni indennità o rimborso derivante da tali migliorie, innovazioni o addizioni. <sup>\*\*\*</sup>

4.6. Il Conduttore dichiara altresì di esonerare il Locatore da ogni responsabilità per difetto diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata.

#### 5. Custodia -Restituzione dell'Immobile

5.1. Il Conduttore è immesso nel possesso ed assume la qualità di custode dell'Immobile a partire dalla consegna del medesimo, che avviene contestualmente alla stipulazione del Contratto, mediante il ritiro delle chiavi dell'Immobile.

5.2. Il Conduttore dovrà, al termine della locazione, provvedere a riconsegnare l'Immobile al Locatore nello stesso stato in cui è stato consegnato, salvo il deperimento ordinario.

5.3 Il mancato rilascio dell'Immobile alla scadenza o alla cessazione anticipata, per qualsivoglia motivo, del Contratto comporterà, in capo al Conduttore, l'obbligo di corrispondere al Locatore un'indennità di occupazione precaria pari al canone pro tempore vigente; inoltre, le Parti convengono che in caso di mancato rilascio dell'Immobile alla scadenza o alla cessazione anticipata del Contratto, per qualsivoglia motivo, ad eccezione del caso di risoluzione per inadempimento del Locatore, che si protragga per un periodo superiore a 30 giorni, il Conduttore corrisponderà al Locatore per ogni giorno ulteriore di ritardo un importo pari al 5% (cinque per cento) del canone giornaliero *pro tempore* vigente a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori ed ulteriori danni.

## 6. Esonero da responsabilità

6.1. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, di qualsiasi tipo che possa subire da possibili atti od omissioni di terzi aventi accesso, anche temporaneo, all'Immobile e potrà dunque agire contro tali soggetti.

6.2. Il Conduttore esonera, inoltre, espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che dovessero subire terzi in conseguenza di atti o fatti posti in essere dal Conduttore sia direttamente che indirettamente (ad es. tramite personale, ausiliari, tecnici, collaboratori o terzi aventi accesso, anche temporaneo, all'Immobile). \*\*\*

6.3. In ogni caso, il Conduttore si obbliga a stipulare con primario istituto assicurativo e a mantenere in vita per tutta la durata del Contratto (e suoi eventuali rinnovi):

a) idonea polizza di assicurazione con massimale pari al valore di ricostruzione dell'intero complesso, contro il rischio dell'incendio o danni (e rischi collegati a titolo esemplificativo e non esaustivo: danni da acqua spese ricerca guasto fenomeno elettrico RC da incendio ecc.), a copertura sia del danno all'Immobile di proprietà del Locatore, che dei danni ai beni presenti nell'Immobile (vale a dire danni alle cose, merci ecc. contenute nell'Immobile, siano essi di proprietà del Conduttore o di terzi); tale polizza dovrà essere stipulata in favore del Locatore per quanto concerne la liquidazione dei danni subiti all'Immobile e dal contenuto di proprietà del Locatore e dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti del Locatore la rivalsa prevista, a favore dello stesso, dall'art. 1916 cod. civ.;

b) idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi con massimale per sinistro di euro 5.000.000/00); tale polizza dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti del Locatore la rivalsa prevista, a favore dello stesso, dall'art. 1916 cod. civ..

6.4. Copia di tale polizza e delle ricevute di pagamento del premio dovrà essere consegnata al Locatore contestualmente alla sottoscrizione del Contratto o, per quanto riguarda le ricevute di

pagamento del premio, entro 5 (cinque) giorni dalla scadenza della polizza annuale. La mancata consegna della polizza e della ricevuta di pagamento del premio costituiscono motivi di risoluzione di diritto del Contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ...

#### 7. Deposito cauzionale

7.1. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il Contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la sottoscrizione del Contratto ne rilascia contestuale quietanza, un importo di euro 4.500/00, pari a n. 3 (tre) mensilità del canone, non imputabili in conto pigioni e produttiva di interessi legali che dovranno essere richiesti dal Conduttore al termine di ogni anno di locazione.

7.2. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al Conduttore al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza delle altre obbligazioni contrattuali

#### 8. Divieto di cessione del Contratto e di sublocazione

Il Conduttore, salvo previa autorizzazione scritta del Locatore, non potrà, in alcun modo cedere a terzi il Contratto, né sublocare, in tutto o in parte, o dare in comodato anche parziale, o consentire, comunque, a terzi l'uso, in tutto o in parte, sotto qualsiasi forma dell'immobile.

#### 9. Limiti ad eccezioni o azioni

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e di \*\*\* quanto dovuto ad altro titolo in virtù del Contratto e non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione e/o compensazione se non dopo eseguito il pagamento del canone, delle spese e degli oneri scaduti.

#### 10. Imposte e bolli

Le imposte di bollo e di registro relative al Contratto saranno poste a carico delle Parti nei termini di legge. I relativi adempimenti e formalità, saranno esperiti dal Locatore.

#### 11. Elezione di domicilio

11.1. Ogni comunicazione connessa al presente Contratto dovrà essere effettuata mediante o posta elettronica certificata o mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli indirizzi indicati in epigrafe.

11.2. La variazione del domicilio, per essere valida ed efficace, dovrà essere comunicata nei modi dinanzi indicati alle altre Parti.

#### 12. Dati personali

Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione ai sensi del D.lgs. n. 196 del 2003.

**13. Modifiche al Contratto - Tolleranza**

13.1. Qualunque modifica al Contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

13.2. Eventuali ritardi da parte del Locatore nella tutela dei propri diritti non costituiscono in alcun modo tolleranza all'inadempimento del Conduttore e/o rinuncia ai diritti e alle azioni del Locatore nascenti dal presente Contratto.

**14. Varie**

14.1. Per quanto non previsto dal presente Contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

14.2. Le Parti dichiarano di aver preso piena conoscenza dell'esatto contenuto di tutte le clausole del Contratto e dei relativi allegati e danno atto di averle liberamente ed integralmente negoziate tra di loro, avendo costituito oggetto di specifica trattativa individuale, e le approvano specificamente e nel loro insieme.

Roma 08/01/2024

Per il Locatore

\*\*\*

Per il Conduttore

\*\*\*



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Conduttore approva specificatamente, dopo attenta lettura, le seguenti clausole: 1) Oggetto; 3) Canone; 4) Stato dell'Immobile. Manutenzione ordinaria e straordinaria. Modifiche, innovazioni, miglioramenti e /o addizioni; 7) Esonero da responsabilità ; 8) Deposito cauzionale; 9) Divieto cessione del contratto e di sublocazione; 10) Limiti ad eccezioni o azioni; 12) Elezione di domicilio; 13) Dati personali; 14) Modifiche al Contratto - Tolleranza,

Roma 08/01/2024

Per il Conduttore

\*\*\*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2014 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 117 - Particella: 417 r Subalterno: 501 >  
VIA MACHERIO n. 118 piano: T-1;

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocolla n. 000667721 del 30/07/2002  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma  
Via Macherio cav. 118

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 117  
Particella: 417  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Corcos Claudio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma N. 7765

Scheda n. 4 Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti  
Data: 07/04/2014 n. 1259202 - Richiedente: \*  
Totale schede: 21 Formato di acquisizione: A3(297x420) Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 07/04/2014 - n. 1259202 - Richiedente: \*\*\*