

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO NON RESIDENZIALE

Il sig. _____ nato a _____, CF _____, domiciliato per la carica ove
appresso, che dichiara di intervenire alla presente quale Amministratore Unico in rappresentanza della Soc. _____, i con
sede in _____, P. Iva _____, di seguito denominata "LOCATORE" o "PARTE LOCATRICE";
concede in locazione alla soc. _____ con sede in _____ CAP _____ P. Iva _____
di seguito denominata "CONDUTTORE", che accetta, a mezzo del suo legale rappresentante sig.ra
nata a _____ il _____ CF _____, l'unità immobiliare sita in ROMA, come di seguito

specificato: RM) PIAZZA PASSO DEL PORDOI 13 CAP 00135

negozio avente accesso dal civico n. 13 di Piazza Passo del Pordoi, sviluppantesi su due piani - seminterrato e terreno -
collegati da scala interna - ed avente una superficie catastale di mq. 53 (cinquantatré)

Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 383, particella
243 sub 509, z.c. 4 cat. C/1, classe 6, cons mq 43, sup.cat. mq. 53 rendita Euro 1.836,57 Piazza Passo del Pordoi n. 13 piani S1-

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal 01 agosto 2022 al 31 luglio 2028 e s'intenderà rinnovato per altri sei anni con facoltà per il Conduttore di recedere a partire dal 18^a mese con preavviso di 30 giorni in deroga alla normativa di legge vigente da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per sei anni, alle medesime condizioni.
2. Saranno a carico del conduttore le spese di chiusura del contratto se dovute.
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso non residenziale del conduttore.
4. Il conduttore potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare,

Il canone annuo è convenuto, pari ad Euro 6000,00 (Euro Seimila/00), il conduttore si obbliga, inoltre, a corrispondere il canone a mezzo bonifico bancario, in n°12 rate eguali mensili anticipate con scadenza il 5 di ogni mese, pari ad € 500,00 (Cinquecento/00) oltre IVA

5. Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello anche solo di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto. Il mancato pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.
6. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, almeno una volta all'anno concordandone l'accesso, al fine di verificare sia lo stato locativo sia quello di manutenzione. Il Conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti inquilini/acquirenti una volta alla settimana per almeno due ore durante l'ultimo semestre di locazione. Inoltre dovrà consentire l'accesso al locatore e nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.
7. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto, e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Tutte le riparazioni e manutenzioni di cui all'art.1609 c.c. così come ogni altra riparazione inerente agli impianti ed ai servizi, sono a carico del Conduttore, non provvedendovi lo stesso il Locatore le farà eseguire a spese del Conduttore. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
8. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizioni ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del locatore, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore s'in d'ora. In caso contrario, il

conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

9. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti indipendenti dal locatore medesimo o possano derivargli da caso fortuito o forza maggiore nonché da fatto doloso o colposo di terzi. Parte Locatrice è altresì esonerata da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale sospensione dei servizi a lei non imputabili.
10. Di comune accordo si stabilisce che a garanzia della perfetta osservazione delle clausole contrattuali, il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore un deposito di Euro 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00), pari a 3 mensilità del canone. Il deposito cauzionale come sopra costituito, sarà restituito entro trenta giorni dal termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Viene consegnato l'Attestato di Prestazione Energetica. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione, o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione, di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale nel capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.
11. Sono interamente a carico del conduttore le spese per i servizi e relativi allacci e/o vulture di energia elettrica, telefono, gas, acqua ed eventuali altre utenze, e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani per tutta la durata della locazione.
12. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti acquirenti una volta alla settimana per almeno due ore.
13. Il contratto è soggetto ad imposta di registro
14. Il conduttore dichiara di aver preso visione di APE e planimetria, di cui il locatore ha fornito copia
15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e dai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.
16. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
17. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.
18. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto in

il 01 AGOSTO 2022.

IL LOCATORE

CONDUTTORE

Per accettazione di quanto sopra ed espressamente degli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE