

LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE  
SOGGETTA ALLA L. N. 392/1978



in qualità di proprietari dell'immobile sito in Via dei Cristofori n. 16 in Roma (RM),  
di seguito denominati semplicemente <<locatore>>

LOCA AL

di seguito denominato semplicemente  
conduttore, che accetta per sé ed aventi causa, il locale commerciale sito in Roma  
(RM), in Via DEI CRISTOFORI N. 16, costituito da una vetrina posto al piano stradale,  
unico ambiente, ripostiglio, antibagno e bagno. Il tutto censito al N.C.E.U. di Roma  
al foglio 352, particella 1253 subalterno 6, zona cens.5, cat c/1, classe 3, consi-  
stenza 42 mq, rendita euro 1.138.79 Classe energetica "G" come da APE (attestato di  
prestazione energetica). I conduttori dichiarano di aver ricevuto le informazioni e  
la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della  
prestazione energetica degli edifici. I locali si concedono esclusivamente per l'at-  
tività calzolaio e riparazione sartoria. È fatto espresso divieto al conduttore di  
mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta  
del Locatore.

1. - Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 01/06/2018

al 31/05/2024, s'intenderà rinnovato per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

2. - per esigenze del conduttore Il canone è così pattuito per le diverse annualità:

€ 400,00 (Euro QUATTROCENTOCINQUANTA/00) mensili per i primi due anni del Contratto;

€ 450,00 (Euro QUATTROCENTOCINQUANTA/00) mensili per il terzo anno del Contratto;

€ 500,00 (Euro CINQUECENTO/00) mensili per il quarto anno del Contratto;

€ 550,00 (Euro CINQUECENTOCINQUANTA/00) mensili per il quinto anno del Contratto;

€ 600,00 (Euro SEICENTO/00) mensili per il sesto anno del Contratto e successivi; Il canone di locazione come sopra pattuito verrà corrisposto ai conduttori in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese tramite disposizione fissa di bonifico bancario sul c/c intestato alle parti Locatrici avente il seguente codice IBAN:

\*\*\*

3. - l'immobile è a principale uso conforme all'oggetto sociale dell'attività primaria.

E' vietata la sublocazione, sia totale che parziale, salve le ipotesi espressamente previste dalla legge n. 392 del 27 luglio 1978. Ai fini degli artt.34 e seguenti della legge n. 392 del 27 luglio 1978 il conduttore dichiara che la sua attività NON RIENTRA tra quelle per le quali spetta nelle eventualità previste dalla legge l'indennità per perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione. Pertanto, il conduttore riconosce l'inapplicabilità al presente contratto del diritto all'indennità per perdita di avviamento commerciale. Ad ogni modo il conduttore dichiara che l'eventuale perdita di avviamento non spetta in ogni caso, essendosene tenuto conto nella determinazione del canone di locazione pattuito.

Inoltre, il conduttore dichiara sin da oggi di non voler acquistare l'immobile in oggetto, rinuncia pertanto al diritto di prelazione ed esonera il locatore dagli adempimenti previsti qualora intenda cedere la proprietà a terzi.

4. - Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per oneri

accessori, entro i termini di legge, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore.

5. - Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; non può sovraccaricare i solai; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; può comunque esporre le insegne e quant'altro nei limiti di legge. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. Il conduttore è altresì tenuto all'osservanza del regolamento del condominio depositato presso l'amministratore di condominio. Il conduttore visionato l'immobile lo accetta nello stato di fatto, impegnandosi, qualora lo stesso immobile non fosse rispondente a norma di legge presenti o future ad adeguarlo secondo le norme vigenti.

6 - Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture dei servizi comuni, la tassa di rifiuti solidi urbani e la tassa di occupazione di suolo pubblico. Le spese per il servizio di portierato, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 100%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire direttamente all'amministratore di condominio, e consegnare copia delle ricevute di pagamento delle rate condominiali al locatore. A tal fine il locatore conferisce mandato al conduttore a partecipare alle assemblee di condominio conferendogli i più ampi poteri decisionali.

6 bis - In deroga agli art.1576 e 1609 Cod. civ. tutte le innovazioni imposte per legge, le opere di prevenzione incendi e tutte le riparazioni ordinarie di qualunque genere, sono a carico del conduttore, per quanto concerne le opere all'interno dell'unità locata,

dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso d'inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

7. - Durante la locazione, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato, per costatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile il conduttore si obbliga di consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte la settimana dalle ore 14 alle ore 16 in giorni da stabilire. In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, il martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 14 alle ore 16, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione.

8. - A titolo di cauzione il conduttore versa una somma di tre mensilità di canone pari a € 1.200 (euro milleduecento/00), all'uopo il conduttore precisa che la somma versata a titolo di cauzione è infruttifera, poiché i frutti sono stati calcolati *ad abundantiam* e computati nella determinazione del canone di locazione concordato. Conseguentemente, il conduttore esonera il locatore dalla corresponsione degli interessi previsti dalla legge. In ogni caso la cauzione non è computabile in conto pigione e sarà restituita alla riconsegna dell'immobile nello stato di fatto consegnato. Sempre in data odierna il conduttore versa al locatore che con la firma ne rilascia quietanza euro 400.00 (QUATTROCENTO/00) pari alla mensilità di giugno.

9. - Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 - L. 392/78 con preavviso di almeno 6 mesi.

10. - Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenga nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

11. - Il conduttore dà atto di conoscere che l'unità immobiliare oggetto del presente

contratto fa parte di uno stabile in condominio, nonché di conoscere il regolamento di tale condominio. Conseguentemente il conduttore si impegna a rispettare il contenuto del citato regolamento, assumendosi diretta responsabilità per la violazione dei patti in esso contenuti. Inoltre, il conduttore esonera da qualunque responsabilità od obbligo il locatore qualora l'assemblea di condominio sopprima impianti o servizi comunali o innovi le parti comuni o comunque ne decida una diversa disciplina d'uso, durante l'esecuzione del presente contratto.

**11-bis.** - Il conduttore conviene con il locatore che il locale sarà consegnato nello stato in cui si trova alla data odierna. A tal fine le parti concordano che sono escluse e restano a ad esclusivo carico del conduttore gli infissi e tutte le opere di adeguamento dei locali alle normative vigenti per poter svolgere l'attività del conduttore.

**12.** - Il conduttore s'impegna, ad assicurare i danni da incendio e per la responsabilità civile derivante dalla conduzione di immobili e per tutta la durata del presente contratto, l'immobile e i suoi accessori oggetto del contratto per il valore di stima dell'immobile stesso. Copia di tale polizza e le conseguenti quietanze annuali devono essere consegnate alla locatrice pena la risoluzione del contratto *ipso jure*.

**13.** - Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, l'imposta di registro, nonché la tassa di bollo, sono ripartite in egual misura fra le parti.

**14.** - Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello Roma.

Le parti dichiarano che il presente contratto è costituito da tre fogli e sei pagine e di averlo letto, confermato e sottoscritto in data

Roma, 4 GIUGNO 2018

\*\*\*

DIREZIONE  
 PROVINCIALE I  
 DI ROMA  
 Ufficio  
 territoriale di  
 Roma 2  
 Aurelio

N. 7253  
 37  
 Data 07-06-2018

REGISTRATO  
 CON EURO  
 16,00  
 R. RISPONDE

\*\*\*



Approvazione specifica - A norma degli artt.1341 e 1342 Cod.  
 civ. dichiaro di approvare specificatamente le clausole conte-  
 nute nei patti n.3 (divieto di mutare la destinazione e di  
 sublocazione - rinuncia indennità d'avviamento e diritto di  
 prelazione); n.4 (clausola risolutiva espressa); n.5 (divieto  
 di migliorie e addizioni senza consenso); n.6 (accollo spese  
 ordinarie di manutenzione e riparazione - esclusione di respon-  
 sabilità per limitazione di godimento di cosa locata).

Roma, 4 GIUGNO 2018

\*\*\*

