

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata redatta in duplice copia originale tra:

protempore, ***
per la carica presso la sede legale della società, di seguito indicato come "locatore",

"conduttore" nominato per la carica presso la sede legale della società, di seguito denominat

si conviene e stipula quanto segue:

- 1) La società *** concede il locazione alla società *** l'immobili
sito in Roma alla via Vaccheria Gianni n 100 (già n. 92), con unico ingresso dal civico per piano terra e piano
primo con piazzale esclusivo, distino al N.C.E.U. di Roma al foglio n. 664, particella n. 7455 (ex part. 763), sub.
2/3, categoria catastale C/1, come meglio identificato sulla planimetria di riferimento che, sottoscritta dalle
parti, forma parte integrante del presente contratto. E' escluso dalla presente locazione il piano inferiore, il
quale è locato dal locatore a terzi; inoltre sono vietati gli accessi al conduttore ai cancelli laterali senza
preavviso del locatore.
- 2) La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni, con la decorrenza dal 01.01.2019 al 31.12.2024 e sarà rinnovato
per un uguale periodo, salvo disdetta del locatore da comunicarsi con lettera raccomandata al conduttore
almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto, mentre il possesso viene dato alla firma del presente
contratto.
- 3) E' consentito al Conduttore dopo 2 anni di locazione di recedere dal contratto dandone avviso al Locatore,
mediante lettera raccomandata A/R, decorsi 18 mesi dalla decorrenza con preavviso di mesi sei prima della
data in cui il recesso stesso deve avere esecuzione.
- 4) Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 132.000,00 (centotrentaduemila/00) annue, da pagarsi in rate
mensili anticipate di Euro 11.000,00 (undicimila/00) ciascuna, il cinque di ogni mese presso bonifico bancario
sul conto corrente fornito dal locatore.
Il presente contratto è esente da I.V.A.
- 5) Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che a partire dall'inizio del secondo anno, il
canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle
variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- 6) Il pagamento della pigione e degli oneri accessori costituisce una obbligazione inscindibile e non potrà
essere sospeso né ritardato da pretese o da eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo,
salvo ad essa il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni "solve et repete". Il mancato
integrale pagamento anche di una sola mensilità di pigione o degli oneri accessori per un importo superiore
ad una mensilità del canone, qualunque ne sia il motivo, costituirà la parte conduttrice in mora senza che
all'uopo occorra alcuna intimazione e produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi e per
gli effetti di cui all'art. 1456 Cod. Civ., consentendo alla parte locatrice di incamerare, a titolo di penale,

l'eventuale deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni. La prova dei pagamenti potrà essere data solo mediante esibizione della relativa ricevuta.

7) L'immobile viene concesso per il solo uso commerciale. Alla parte conduttrice è fatto espresso divieto di sublocare e di cedere a chiunque in tutto o in parte in uso, anche a titolo gratuito, i locali affittati, nonché di cedere ad altri il presente contratto di locazione. L'inosservanza di tale divieto produrrà "ipso jure" ed "ipso facto" la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 Cod. Civ., consentendo alla parte locatrice anche di incamerare, a titolo di penale, il deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni. Quanto sopra a meno che dalla parte conduttrice stessa, non venga contestualmente ceduta o affittata l'azienda, nel qual caso vale quanto disposto dall'art. 36 Legge 27 luglio 1978 n. 392. Ai fini di quanto previsto negli art. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico.

8) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo presentato la domanda di richiesta di condono edilizio al n. 35511 in data 14/04/2005 all'ufficio speciale condono edilizio del Comune di Roma.

9) Il conduttore dichiara di aver esaminato il locale affittato e averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare il locale ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore tutte le riparazioni, manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti d'acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione d'altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

11) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile. E' vietato ingombrare o gettare sulla via o nei cortili liquidi e immondizie, sostanze esplosive o infiammabili ed in genere di qualsiasi cosa in spregio alle vigenti leggi e regolamenti edilizi di igiene e pulizia, o che comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere ed al locatore.

12) Il locatore è esonerato da responsabilità in casi d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale affittato.

13) L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione. Il Conduttore non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone e/o degli oneri accessori, per pretese e/o eccezioni qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle proprie ragioni. Il mancato pagamento dei canoni e/o degli oneri accessori alle scadenze fissate costituirà il Conduttore in mora senza all'uopo occorra alcuna formale intimazione e produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto di locazione. Si conviene espressamente che qualsiasi pagamento venisse effettuato dal Conduttore verrà automaticamente imputato innanzitutto al rimborso delle spese dovute (condominio, registrazione, ecc.), alle spese legali che il Locatore dovesse aver sopportato per il comportamento del Conduttore, poi agli interessi, all'eventuale integrazione del deposito cauzionale ed infine ai canoni maturati e non corrisposti a cominciare dal più antico; tutto quanto sopra anche se il Conduttore avesse dato al pagamento una chiara imputazione.

- 14) La somma di Euro 22.000,00 (ventiduemila/00) viene depositata dal Conduttore in garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, e sarà effettuata entro 30 giorni dalla firma ed è da considerarsi a titolo di deposito cauzionale mai imputabile in conto pigioni. Tale deposito cauzione, sarà restituito al momento della risoluzione del contratto, ovvero con la consegna del locale; la suddetta somma non è produttiva di alcun interesse.
- 15) Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, migliona o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dal locatore.
- 16) Sono a carico del conduttore tutte le spese dei contratti di somministrazione (acqua, luce, telefono). Il Conduttore si impegna espressamente entro 30 gg dall'inizio dell'attività di commercio a presentare iscrizione all'AMA per le tasse di smaltimento rifiuti. Il conduttore inoltre accetta integralmente il regolamento di spese ordinarie e straordinarie del Consorzio di proprietà di via Dell'Omo con le relative tabelle millesimali.
- 17) Il conduttore si obbliga entro il 30.01.2019, a stipulare una polizza di assicurazione a garanzia dei danni che possono essere causati all'intero immobile in oggetto o a terzi in conseguenza di incendio, atti vandalici, esplosioni, allagamenti, ecc. o per qualsiasi altra causa e per responsabilità civile, presso una compagnia assicurativa di primaria importanza a favore della parte proprietaria.
- 18) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e quelle relative alle utenze.
- 19) Ai sensi dell'art. 13, del D.lgs 3 marzo 2011, n. 28, relativa alla modifica dell'art. 2 ter del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, come modificato decreto legge 63/2013 la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni necessarie, nonché copia degli attestati di prestazione energetica (APE) redatti dal tecnico a ciò abilitato, Geometra Della Volpe Felice come da copia che è stato consegnato al locatario.
- 20) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Roma, 31.07.2018

Le parti, previa rilettura, dichiarano di approvare espressamente, a norma degli art. 1341 e 1342 Cod. Civ., i seguenti art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.
