

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Soggetto ad I.V.A. ai sensi dell'art. 35 comma 10 del D.L. 223/2006, convertito nella legge
248/2006

Tra il locatore : *** , società incorporante *** , giusta atto di fusione
per incorporazione iscritto presso il Registro delle Imprese di Roma in data 17 dicembre 2009, con
sede in ***
e *** persona dell'amministratore Unico Sig.
ed il conduttore: la ***

costituita tra ***

nonché i Dottori Commercialisti ***

Il, I ***

e ***

corrente in Roma, ***

in

persona del predetto Dott. *** a tal fine specificamente delegato dall'Associazione
Professionale e dunque munito di ogni necessario potere

Premesso che:

- a) con contratto registrato in via telematica (serie 3T numero 001501) in data 1 marzo 2010, la

ha concesso in locazione alla ***

l'appartamento in Roma, Via di Porta

Pinciana, 4 sc A, piano primo, Int. 2 e 3, parzialmente arredato (di seguito il "Contratto di
Locazione");

- b) in ragione del notorio stato di persistente crisi economica, con separato accordo le parti hanno
in data odierna convenuto la riduzione dell'originario canone locativo annuo a complessivi euro
120.000,00 (centoventimila) oltre I.V.A.;
- c) le parti si sono determinate a risolvere consensualmente il predetto Contratto di Locazione,
come oggi parzialmente modificato, a far data dal 31 luglio 2015, stipulando sin d'ora un nuovo
contratto di locazione - riferito sempre al medesimo immobile parzialmente arredato -
decorrente dal 1 agosto 2015.

Tutto ciò essenzialmente premesso, le parti risolvono consensualmente il Contratto di Locazione di cui in premesse a far data dal 31 luglio 2015 e contestualmente qui convengono e stipulano quanto segue:

- 1) **IMMOBILE:** la ^{***} concede in locazione con ogni garanzia di legge alla Associazione Professionale, che accetta, l'appartamento in Roma, Via di Porta Pinciana, 4 sc A, piano primo, intt. 2 e 3 ; detto immobile è parzialmente arredato con i mobili ed arredi che sono di proprietà del Locatore, come meglio Individuati nell'analitica elencazione qui allegata sub A .
- 2) **DESTINAZIONE:** il conduttore dichiara di voler adibire l'immobile ad uso **ufficio-studio professionale**; ciò costituisce clausola essenziale del presente contratto di guisa che al conduttore medesimo è tassativamente vietato mutare, anche parzialmente e/o temporaneamente, tale uso. Nella suddetta ipotesi la parte locatrice avrà facoltà di richiedere la risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1455 e 1456 c.c..
- 3) **IDONEITA' E GRADIMENTO:** Il conduttore, dichiara di ben conoscere l'immobile siccome dal ^{***} medesimo detenuto sin dal 1995 in virtù di precedenti contratti di locazione con ^{***} società incorporata da ^{***} e di trovarlo adatto al proprio uso, nonché esente da vizi e/o difetti che possano influire anche sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del Contratto nello stato in cui esso attualmente si trova (fatto salvo il normale deperimento d'uso). Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare l'immobile ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso del locatore.
- 4) **DURATA:** La durata della presente locazione è di 72 mesi: dal 01 agosto 2015 al 31 luglio 2021.
- 5) **RINNOVO DEL CONTRATTO:** In difetto di disdetta con Racc. A.R., spedita da una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza, il contratto si rinnoverà la prima volta di sei anni e successivamente di anno in anno, salvo diverso minimo di legge. Il locatore rinuncia al diritto, previsto dall'art.29, legge 392/78, di diniego di rinnovazione del contratto alla scadenza sopra convenuta del 31 luglio 2021. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto anche in assenza di gravi motivi ai sensi dell'art. 27, settimo comma, della L. 392/78, da ^{***}

esercitarsi con una comunicazione al locatore a mezzo di lettera raccomandata A/R da inviarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

- 6) **CANONE:** Il canone annuale di locazione è stabilito in euro 120.000,00 (centoventimila) oltre I.V.A. da pagarsi in dodici rate anticipate di eguale importo, da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente intestato a *** ad accesso presso Sedici Banca, IBAN:

ovvero secondo altra modalità successivamente comunicata dal locatore. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da azioni, pretese o eccezioni del conduttore di qualunque specie e natura, il cui esercizio o proposizione è dunque riservato ad un successivo e separato giudizio. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni processuali di cui all'art. 55 della L.392/78, ove effettivamente applicabile alle locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo, il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone e/o degli oneri accessori oltre cinque giorni dalle rispettive scadenze costituisce inadempimento ai sensi dell'art. 1455. c.c. e legittimerà il locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura dell'interesse legale *pro tempore* vigente maggiorato di due punti percentuali.

- 7) **CONSEGNA:** Ad ogni rilevante effetto, il conduttore dichiara e dà atto di essere già detentore dell'immobile.

- 8) **SUBLOCAZIONE:** Non è concessa al conduttore la possibilità di sublocare totalmente l'immobile, essendogli però consentita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1594 c.c. la sublocazione parziale di esso ad uno o più professionisti (anche riuniti in associazioni professionali), ferma restando comunque l'esclusiva responsabilità del conduttore medesimo verso il locatore per tutte le obbligazioni previste a suo carico dal presente contratto e dalla legge. Non sarà considerata sublocazione l'ipotesi di mutamento dei componenti dell'Associazione Professionale.

- 9) **AGGIORNAMENTO ISTAT ED INTEGRAZIONE:** A partire dal 1 agosto 2016, le somme dovute al locatore a titolo di canone di locazione, saranno oggetto di automatico aggiornamento annuale, senza necessità di preventiva richiesta del Locatore, nella misura pari

al 75% delle variazioni dell'indice dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati accertate dall'ISTAT (ovvero da analogo ente che in futuro dovesse svolgere le medesime funzioni) con riferimento alla data del 31 luglio dell'anno precedente e cioè anche in ipotesi di futura rinnovazione di tacita del contratto.

10) **DEPOSITO:** Il conduttore versa un deposito di 30.000,00 (trentamila) euro a garanzia di tutti i suoi obblighi contrattuali. Esso corrisponde a 3 rate mensili di canone e, per ciascun anno di durata della locazione, dovrà essere oggetto di variazione in incremento in proporzione all'aggiornamento del canone annuale di locazione. Il deposito non sarà mai imputato in conto canoni, neppure per le ultime rate.

11) **ESONERO DA RESPONSABILITA':** Il conduttore è costituito custode dell'immobile ed esonera il locatore da ogni responsabilità sia per i danni causati da propri ausiliari e/o dipendenti e da terzi in genere, sia per quelli derivati da interruzioni dei servizi tranne che, in quest'ultimo caso, vi concorra la colpa del locatore. Resta a carico del conduttore la manutenzione ordinaria dell'immobile locato (ivi compresa la manutenzione degli impianti termo-idraulici in esso installati) nei limiti però delle sole riparazioni di piccola manutenzione, da eseguirsi all'interno dell'appartamento, a norma dell'art. 1609 c.c., nonché tutte le riparazioni a danni provocati dalla negligenza del conduttore medesimo nell'uso e nella manutenzione ordinaria (nei limiti sopra precisati) dell'immobile. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore in danno del conduttore.

12) **SPESE - ONERI:** In aggiunta al canone locativo sopra pattuito, sono a carico del conduttore anche gli oneri condominiali ordinari relativi all'immobile come saranno determinati in base ai bilanci (preventivi e consuntivi) approvati dall'assemblea di condominio sulla scorta delle tabelle millesimali vigenti tempo per tempo. Detti oneri saranno quindi versati alle rispettive scadenze dal conduttore direttamente nelle mani dell'amministratore del condominio, ferma restando la facoltà del locatore di verificare in ogni momento (anche assumendo informazioni e copia di documentazione e corrispondenza rilevanti) presso l'Amministratore predetto la regolarità di tali pagamenti. Restano altresì a carico del conduttore tutte le spese di allacciamento per consumi dei servizi inerenti all'esercizio della locazione come quelle occorrenti per l'illuminazione, il riscaldamento, la ventilazione ed il condizionamento

dell'immobile, la fornitura di acqua, energia elettrica, gas, telefono e simili, nonché qualsiasi altro onere accessorio ivi compresi gli oneri afferenti gli ascensori e la tassa per lo smaltimento dei rifiuti.

13) ISPEZIONI: Previo congruo avviso, il locatore potrà in qualunque momento ispezionare l'immobile, purché tale attività di verifica sia svolta con modalità tali da non turbare il regolare svolgimento delle attività professionali del conduttore.

14) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE: Il conduttore dovrà:

- provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile nei limiti delle riparazioni previste dall'articolo 1609 c.c.;

- conservare (ferme restando le limitazioni sopra specificate circa la manutenzione) l'immobile con la diligenza del "buon padre di famiglia", fatto comunque salvo il normale deperimento d'uso;

- consegnare, in caso di lunga assenza, le chiavi dell'immobile a persona reperibile di sua fiducia, comunicandolo al locatore, onde evitare danni, in caso d'emergenza, per il tardivo intervento;

Non ottemperando a quanto sopra, il conduttore sarà ritenuto responsabile nei confronti del locatore degli eventuali danni da ciò direttamente scaturiti, anche se a causa dell'opera o dell'azione di terzi.

15) ONERI DI REGISTRAZIONE: La registrazione e bollatura del contratto verrà fatta a cura del locatore, con obbligo per il conduttore di rimborsargli la metà delle spese sostenute.

16) DATI PER GLI UFFICI: Ai sensi dell'art. 35, comma 10, del D.L. 223/2006, convertito in Legge 248/2006, si richiede la registrazione del presente contratto con imposta proporzionale del 1%, in quanto trattasi di locazione di immobile strumentale soggetta ad I.V.A.

17) MODIFICHE: Il presente contratto non potrà essere validamente (a fini probatori e sostanziali) modificato se non a mezzo della forma scritta.

18) ELEZIONE DI DOMICILIO: Ad ogni effetto di legge, ivi compresa la notificazione di atti giudiziari, le Parti eleggono domicilio come segue:

- (i) il locatore, presso la sede sociale;
- (ii) il conduttore, presso l'immobile locato

19) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: fog. 471 partic. 103 Sub 54 categoria A10.

20) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA: Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 del D.L. 63/2013, della Circolare n. 12976 del 25.06.2013 e della legge di conversione 3 agosto 2013 n. 90, il Conduttore dà atto di avere ricevuto dal Locatore le informazioni e copia fotostatica della documentazione, comprensiva dell'attestato, della prestazione energetica dell'immobile locato classificato in classe G.

Roma, 31 gennaio 2015

Il locatore

Approvazione specifica: Ai sensi dell'art. 1341 C.C. le parti confermano di aver ben letto tutte le clausole del contratto accettandole integralmente e approvando espressamente le norme degli art. 1:Immobile, 2: Destinazione, 3: Idoneità e gradimento, 4: Durata, 5: Rinnovo del Contratto, 6: Canone, 7: Consegna, 8: Sublocazione, 9: Aggiornamento ISTAT, 10: Deposito, 11:Esonero di responsabilità, 12: Spese e oneri, 13: Ispezioni, 14:Obblighi del conduttore. 15:Oneri di registrazione,17: Modifiche e 18: elezione di domicilio.

Il locatore
