

# Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge tra la  
\*\*\*\*\* con sede a: \*\*\*\*\* | \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* iscritta al registro delle imprese di Roma,  
\*\*\*\*\* nella persona del legale rappresentante pro tempore \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e domiciliato presso la sede della Società, in qualità di  
Amministratore unico di seguito locatore.

e

La \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* s\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* n \*\*\*\*\*  
iscritta al Registro delle imprese di Roma, rappresentata dal suo legale  
rappresentante Sig.\*\*\*\*\* di seguito conduttrice:

premessi che

- - il locatore è proprietario dell'immobile sito a Roma in Via Rocco Pagliara n. 47 della superficie complessiva di mq 201 circa, composto, catastalmente identificato al foglio 177 particella 390 subalterno 524 ze 6, cat. C1;
- - la conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di magazzino;
- - all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

le parti convengono quanto segue:

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di magazzino). La conduttrice, a tale titolo, accetta l'immobile sito a Roma in Via Rocco Pagliara n. 47 della superficie di circa mq. 201, meglio individuato in premessa; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

### 1) Premessa

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 08-02-2024. Il contratto avrà durata di quattro anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori quattro anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

#### 4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro **500,00 (cinquecento/00) più iva** da pagarsi in n. 12 (dodici) rate entro il giorno 5 di ogni mese a partire dal mese successivo a quello della sottoscrizione del presente contratto.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 50% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

#### 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

#### 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

#### 8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purché la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

\*\*\*\*\*

\*

#### 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

#### 9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

\*\*\*\*\*

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

#### 10) Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro 3000,00 (tremila/00), pari al canone dovuto per tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

#### 11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a



consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

#### 12) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

#### 13) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

#### 14) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- - il locatore, presso la sua sede legale;
- - la conduttrice presso la sua sede legale ;

#### 15) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Roma.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto. Luogo, data Roma 25-01-2024

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

IL LOCATORE DICHIARA DI AVER CONSEGNATO AL CONDUTTORE  
L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPRM3 UT ROMA 4 - COLLATINO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4001 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: \*\*\*\*\*

STIPULATO IL 25/01/2024 E REGISTRATO IL 29/03/2024

PRESSO L'UFFICIO DI DPRM3 UT ROMA 4 - COLLATINO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: \*\*\*\*\*

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,

DURATA DAL 08/02/2024 AL 07/02/2028

(N.PAG. 3 N.FOGLI 0 N.COPIE 1)

CORRISPETTIVO ANNUO

EURO

6.000

SCADENZE

08/02/2025 6.000,00

08/02/2026 6.000,00

08/02/2027 6.000,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 \*\*\*\*\*

A

002

B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: H501 SEZ.URB:

FOGLIO: 177 PARTIC: 390

SUB: 524

T/U: U I/P: I

- SEGUE -