Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Roma
Ufficio Territoriale di Roma 1 Trastevere

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

ai sensi della legge 392/1978, titolo I capo II e titolo II capo II

***

***

***

***

***

li seguito denominati **locatore**

concedono in locazione

***

***

***

***

***

identificato mediante carta di identità

1, di seguito denominata **conduttore,** che accetta l'unità immobiliare destinata ad uso commerciale posta in Roma, Via Carlo Sereni n° 8/10,piano t, così composta: locale commerciale C/1 con sottonegozio e bagno, come da verbale di consegna sottoscritto a parte. ***

L'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione è censita al Catasto FABBRICATI del Comune di Roma, foglio 796, particella 271, subalterno 506, categoria C/1, classe 4, rendita catastale € 2.934,66.
Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Durata: la durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza il 15/05/2016 e scadenza il 14/05/2022. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (sei) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).

2) Disdetta del locatore: il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 29 della legge 392/1978. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per lo stesso periodo e così per ogni scadenza successiva, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

3) Recesso del conduttore: il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, qualora ricorrano gravi motivi, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso, come previsto dall'art. 27 legge 392/1978. ***

4) Destinazione d'uso: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso commerciale di lavanderia. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile.

5) Sublocazione - comodato: salvo quanto previsto dall'art. 36 legge 392/1978, al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

6) Canone: Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 15.600,00 (Quindicimilaseicento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in n°12 rate mensili anticipate di euro 1.300,00 (Milletrecento/00) ciascuna, scadenti il giorno 05 (cinque) di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. Il locatore consente, su richiesta del conduttore, a partecipare all'avviamento dell'azienda e di conseguenza concede in locazione con un canone mensile pattuito di €. 1.300,00 (Milletrecento/00) che viene ridotto per il primo anno di durata del contratto di euro 200,00 (euro duecento/00) mensili, quindi ad euro 1.100,00 mensile (euro Millecento/00) dal 15/05/2016 al 14/05/2017. Si precisa che il conduttore verserà la metà mensilità di maggio e dal mese di giugno pagherà l'intera mensilità entro il giorno 05 di ogni mese. A decorrere dal secondo anno di locazione e precisamente dal 15/05/2017 al 14/05/2018, il canone viene pattuito in euro 1.200,00 (Milleduecento/00) mensile; e definitivamente dal 15/05/2018 al 14/05/2019 ad euro euro 1.300,00 (Milletrecento/00) mensile, come sopra pattuito, fatti salvi gli aggiornamenti ISTAT di cui al successivo art.7), e precisamente l'adeguamento ISTAT avverrà in data 15/05/2019 da un canone di euro 1.300,00 (Milletrecento/00). Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori, non è compresa nel canone la spesa condominiale che resta a carico del conduttore.

***

7) Aggiornamento del canone: il canone sarà aggiornato ogni anno, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, come previsto dall'art. 32 legge 392/1978.

***

8) Oneri accessori: gli oneri accessori alla locazione vengono ripartiti in base alla Tabella concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat registrata il 30 aprile 2014 a Roma presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3.

9) Mancato o ritardato pagamento: il pagamento del canone o di quant'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 pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sugli importi non pagati decorreranno, dalle singole scadenze, interessi nella misura di quelli fissati "prime rate ABI".

10) Stato di manutenzione: i locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del codice civile, salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione.

11) Presa in consegna: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e 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. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

***

12) Deposito cauzionale: il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 3.900,00 (Tremilanovecento/00) pari a n°3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13) Modifiche e migliorie: il conduttore potrà, previa autorizzazione amministrativa e consenso scritto del locatore, modificare la disposizione interna dei locali oggetto del rapporto locatizio; si impegna altresì ad effettuare i lavori nel rispetto della statica, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, previe comunque le prescritte autorizzazioni urbanistiche.

14) Riparazioni ordinarie: le riparazioni di cui all'art. 1576 codice civile (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 codice civile (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

15) Insegne e targhe: il locatore autorizza il conduttore ad installare insegne, cartelli, targhe all'interno dei locali, nel rispetto del regolamento condominiale e delle prescrizioni comunali.

***

16) Divieti: è fatto divieto al conduttore di recare molestia con segnalazioni acustiche, immissioni di fumi e in genere quant'altro possa arrecare disturbo agli altri abitanti lo stabile. Tale divieto la proprietà garantisce sia esteso a tutti gli utilizzatori del complesso.

17) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

18) Spese di registrazione: tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

19) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alla legge 392/1978 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

20) Foro competente: tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio, saranno sottoposte all'Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l'immobile, il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Roma ai sensi dell'art. 21 del Codice di Procedura Civile.

***

21) Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs 196/03).Roma, lì

***

***

***

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta del locatore, 3) Recesso del conduttore, 4) Destinazione d'uso, 5) Sublocazione-comodato, 7) Aggiornamento del canone, 9) Mancato o ritardato pagamento, 12) Deposito cauzionale, 13) Modifiche e migliorie, 15) Insegne e targhe, 16) Divieti, 17) Visite, 20) Foro competente, 21) Autorizzazione al trattamento dei dati.

***

Il locatore

***



