

N. 12 Cantina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

tra

la Società

con sede in

codice fiscale

e partita IVA

proprietaria dell'immobile sotto descritto, di seguito denominata locatore

e

la sig.ra

nata a

il

codice fiscale

residente in

ed

alla sig.ra

nata a

il

codice fiscale

residente in

di

seguito denominata parte conduttore

si conviene e stipula quanto segue:

1. (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, la quale accetta, la seguente unità immobiliare sita in Roma (RM), Via Umberto Zanotti Bianco 27, int. 1, piano terra, composto da un vano e servizio.

L'immobile è identificato con i seguenti estremi catastali: foglio 1078, particella 3294, subalterno 5, categoria A/10, rendita euro 2200,11 con posto auto esterno e soffitta ad uso cantina. Il locatore, al momento della stipula della suddetta unità immobiliare, dichiara la conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche e la conformità degli impianti alle norme vigenti.

2. (DURATA DELLA LOCAZIONE) La durata della locazione viene fissata e stabilita, in anni 6 con decorrenza dal 01/11/2019 e scadenza il 31/10/2025. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire

l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1988. La parte locatrice ove intendesse alienare l'immobile, alle proprie insindacabili valutazioni economiche e condizioni, dovrà proporre prioritariamente l'acquisto alla parte conduttrice che dovrà tassativamente entro 15 gg. a far data dal ricevimento della proposta di acquisto, dare la propria risposta sottoscrivendo il relativo preliminare. Resta in ogni caso salvaguardato il presente contratto in tutte le sue pattuizioni anche in caso di trasferimento della proprietà a terzi.

Qualora ricorrano gravi motivi, il locatore può disdire il contratto dandone preavviso di almeno tre mesi.

3. (ONERI ACCESSORI) Gli oneri accessori, costituiti dalla manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare e dalle spese di condominio, sono a carico del conduttore a partire dalla data d'inizio locazione. Saranno ad esclusivo carico del conduttore fino alla materiale riconsegna del locale le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse e gli oneri relativi allo smaltimento dei rifiuti.

Il pagamento degli oneri condominiali deve avvenire al locatore o all'amministratore di condominio entro trenta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore o l'amministratore condominiale, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento il pagamento dei canoni o degli oneri condominiali alle scadenze previste pena la rescissione del contratto.

4. (CORRISPETTIVO) Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato o stabilito nella somma di Euro 4800,00

(quattromilaottocento/00) annuali oltre IVA di legge se prevista. Tale importo verrà, automaticamente rivalutato in ragione del 75% dell'indice ISTAT relativo, dopo un anno dalla firma del presente contratto che sarà comunicata con lettera raccomandata dal locatore al conduttore.

5. (SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE) Le spese di bollo per il presente contratto e le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

6. (PAGAMENTO e RISOLUZIONE) Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone di affitto in n. 12 rate eguali anticipate, ciascuna di euro 400,00 (quattrocento/00) oltre IVA di legge se prevista, tassativamente entro il giorno 5/10 di ogni mese mediante bonifico bancario sul c/c del locatore: cooperativa Delle Statue IBAN: o altra modalità concordata, oltre alle spese di condominio pari ad euro 40,00 (quaranta/00) mensili.

Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per gli oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quanto altro dovuto, ove di importo pari ad una rata del canone), costituisce messa automatica in mora del conduttore. Permanendo la morosità dopo quindici giorni dall'intimazione mediante lettera raccomandata e/o PEC, il presente contratto s'intenderà risolto ed il locatore autorizzato al rientro in possesso dell'immobile.

7. (USO) L'immobile deve essere destinato esclusivamente alle attività coerenti con la categoria A/10. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di



sublocazione, sia totale sia parziale. La parte conduttrice dichiara che l'attività non comporta contatti diretti con il pubblico ovvero solo negli orari stabiliti per legge per la specifica attività svolta nel locale.

8. (RECESSO) E' facoltà recedere dal contratto, oltre per morosità di cui al precedente art. 6, anche per motivi d'inadempienza rispetto a quanto previsto nel presente contratto, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata con intimazione ad adempiere entro quindici giorni, decorso invano tale termine scatteranno le procedure di sfratto.

9. (CONSEGNA, ESONERO DA RESPONSABILITA') Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di aver verificato gli impianti e di aver trovato il tutto adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna nello stato di fatto e di diritto in cui si trova mediante sottoscrizione di apposito verbale ed il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare, nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento del condominio a cui l'immobile obbligatoriamente aderisce, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli abitanti vicini. Il conduttore, altresì, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per vizi della cosa locata, ovvero per danni derivanti da infiltrazioni, allagamenti, incendi o altri inconvenienti, anche se dovuti a vetustà dell'immobile e/o degli impianti, ovvero a qualsiasi altra causa.

condomini e terzi. A tal fine il conduttore si impegna entro 15 giorni dall' inizio delle attività e/o degli eventuali lavori all'interno dei locali a stipulare con primaria compagnia, tutte le polizze assicurative obbligatorie per legge. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

12. (ASSEMBLEE) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione del complesso in cui l'immobile locato si situa. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

13. (IMPIANTI E MANUFATTI NON AUTORIZZATI) Il conduttore si obbliga a servirsi unicamente degli impianti esistenti restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni aggiunta non autorizzata a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Stessa modalità di rimozione per qualunque manufatto a qualunque titolo realizzato senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del locatore.

14. (ACCESSO) Al locatore sarà consentito l'accesso all'immobile locato qualora decidesse di alienare l'immobile. La visita sarà consentita una volta la settimana, per almeno un' ora, con esclusione dei giorni festivi.

15. (DEPOSITO CAUZIONALE / FIDEIUSSIONE) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore, a titolo di deposito cauzionale versa l'importo di euro 800,00 (ottocento/00)

16. (FORO COMPETENTE) In caso di controversia le parti pattuiscono la competenza del foro di Roma.

17. (VARIE) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, oppure in caso di irreperibilità, presso l'ufficio di segreteria del Municipio ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere approvata, se non con atto scritto. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (legge 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98.

Letto approvato e sottoscritto

ROMA, 15/10/2019

Il locatore.....

Il conduttore..

A mente dell'articolo 1342 secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14;15;16;17.

Il locatore.....

Il conduttore...