

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Sono presenti:

Il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] domiciliato in Roma, Via [redacted] c.f. [redacted] che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di procuratore speciale del Sig. [redacted] nato a [redacted], domiciliato in [redacted], c.f. [redacted] giusta procura speciale del 03/05/2018 autenticata a rogito notaio Alessandro Ciccaglione repertorio n. 1.860, che il comparente procuratore dichiara a tutt'oggi essere valida e non revocata e che in seguito nel presente atto sarà indicato quale **locatore DA UNA PARTE**

La Società [redacted] DI [redacted] S.N.C. con sede in Roma, Via [redacted] C.F. [redacted] P. IVA: [redacted] nella persona del suo legale rappresentante Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] domiciliato per la carica ove sopra e che in seguito sarà indicato quale **conduttore DALL'ALTRA PARTE**

PREMESSO

- che il Sig. [redacted], è proprietario di un locale commerciale al piano terra sito in Roma, Via Nomentana 93/95, il tutto meglio distinto al N.C.E.U. di Roma al foglio 578, particella 156, subalterno 515 (già sub. 3 e 4 e erroneamente indicata in planimetria come 501) zona censuaria 2, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 27, rendita catastale € 3.876,53;
- che la Società [redacted] S.N.C. intende locare detto immobile destinandolo a vendita di accessori per abbigliamento, calzature, pelletteria e sartoria, assumendosi tutti gli oneri economici ed amministrativi, nessuno escluso, relativi all'esercizio di detta attività nel locale in oggetto;
- che la premessa è parte integrante del presente contratto;

SI CONVIENE E SI STIPULA

Art.1) Il Sig. [redacted] in qualità di costituito procuratore del Sig. [redacted] concede in locazione alla Società [redacted] S.N.C., come sopra rappresentata, che accetta ad esclusivo uso vendita di accessori per abbigliamento,

calzature, pelletteria e sartoria, l'immobile sito in Roma, Via Nomentana 93/95, di cui in premessa.

Art.2) La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/06/2018 fino al 31/05/2014, rinnovabili di ulteriori 6 (sei), il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dando preavviso almeno sei mesi prima con raccomandata A.R.

Art.3) Il canone annuo di locazione con inizio 01/07/2018 è stabilito nella misura di € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.200,00 (milleduecento/00), cadauna entro il giorno cinque di ogni mese a mezzo bonifico bancario, con accordo preso tra le parti il canone per il primo anno a partire dal 01/07/2018 al 30/06/2019, sarà ridotto ad € 12.000,00 (dodicimila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00) cadauna entro il giorno cinque di ogni mese a mezzo bonifico bancario, previo deposito cauzionale di numero tre mensilità; rimarranno inoltre completamente a carico del conduttore gli oneri condominiali, i contratti di somministrazione relativi alle pubbliche utenze e la tassa sui rifiuti.

Art.4) Le parti convengono che il canone di locazione sarà automaticamente aggiornato annualmente nella misura massima prevista dalla legge. 1

Art.5) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art.6) L'immobile viene concesso in locazione alla Società [redacted] S.N.C ad esclusivo uso vendita di accessori per abbigliamento, calzature, pelletteria e sartoria, con il divieto espresso di cessione e sublocazione anche parziale, di cambio di destinazione d'uso.

In caso di cessione di azienda, il cessionario dovrà prestare le stesse garanzie e dovrà attenersi agli stessi patti e condizioni previsti dal presente contratto, pena la risoluzione dello stesso. Il conduttore dichiara, esonerando il locatore da ogni responsabilità al riguardo, che l'attività svolta nel locale in oggetto non costituisce pericolo per persona e/o cose e che la stessa non è soggetta ad alcuna restrizione normativa inerente la pubblica incolumità.

Art.7) Il locatore dichiara che l'immobile in locazione fa parte di fabbricato edificato anteriormente all'01.09.1967, in regola con le norme edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione. Il locatore consegna al conduttore l'attestazione della prestazione energetica relativa all'immobile contrattuale, così come previsto da D.L. 63/2013.

in
Art.8) Il conduttore dichiara di ben conoscere i locali affittati, di averli ben visitati e di trovarli adatti all'uso che lo stesso ne vuole conseguire, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o demolizione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione così come previste dalla normativa vigente. Non provvedendo il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con il consenso del locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessa in pristino a proprie spese.

Art.9) Il rilascio delle autorizzazioni amministrative è a completo rischio ed onere del conduttore, che dichiara di aver già assunto e verificato oggettivamente i requisiti ed i presupposti per l'ottenimento di dette autorizzazioni presso gli enti preposti.

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

Art.11) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere ed accettare, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art.12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art.13) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare i locali affittati previo avviso.

Art.14) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure la sua risoluzione.

Art.15) L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni ed accantonata come cauzione, in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.

A richiesta di una delle parti il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

Art.16) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50% tra le parti.

Art.17) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nel locale a lui locato e, ove egli non lo occupi o detenga, presso l'Ufficio del Comune ove è situato l'immobile.

Art.18) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.

Art.19) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alla Legge 392/78 e sue successive integrazioni e modificazioni, nella parte relativa alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, e comunque alla normativa vigente ed agli usi locali.

Roma, 17/05/2018

① CANONE A PARTIRE DAL TERZO ANNO

Il locatore

Il conduttore

Accettiamo il contratto ed espressamente gli articoli: 1) destinazione d'uso convenuta; 2) recesso anticipato; 3) entità del canone, oneri accessori, 4) aggiornamento canone; 5) improponibilità di azioni/eccezioni se non previi pagamenti dovuti; 6) divieti di sublocazioni, cessioni parziali, cambio di destinazione d'uso; 8) consenso per eventuali lavori, acquisizione senza rimborso opere eseguite o richiesta in ripristino ordinaria manutenzione; 9) rilascio autorizzazioni amministrative; 10) esonero responsabilità connesse a terzi o dipendenti locatore; 12) esonero responsabilità interruzione servizi; 13) possibilità ispezione; 14) risoluzione ipso jure; 15) restituzione e ricostituzione deposito cauzionale; 17) elezione di domicilio.

Il locatore

Il conduttore

dati relativi all'anno 2018

del contribuente [REDACTED] - [REDACTED] SOCIETA' IN NOME COLLETTI
VO

Atto

Modello	RLI UFFICIO	Data registrazione	5/6/2018
Ufficio registrazione	DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO (TJP)	Numero	007174
Serie	3T	Ruolo	conduttore
Negozi	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (S1)	Valore dichiarato	14.400,00 € annuale
Data stipula	17/5/2018	Data fine locazione	31/5/2024
Data inizio locazione	1/6/2018		
Codice identificativo contratto	TJP18T00717400DD		

elenco delle controparti

- [REDACTED]