

**Contratto di locazione di immobile ad uso
Magazzino**

La _____ con sede in _____ C.F./ P.IVA _____
 _____, in persona del legale rappresentante p.t. Sig. _____ nato il _____ a _____ C.F. _____
 _____ residente a _____, iscritta al n REA _____ del
 Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma, capitale versato €uro 10,400,00 di seguito
 indicato quale "Locatrice",

E

La _____, con sede legale in _____ C.F./ P. _____
 IVA _____ in persona del legale rappresentante p.t. Sig. _____ nato il _____ a _____
 C.F. _____ ed ivi residente in _____, REA _____ iscritta presso il Registro
 delle Imprese tenuto della Camera di Commercio di Roma, capitale versato €uro 10.000,00, di seguito
 denominata "Conduttrice",

con la presente scrittura privata convengono e stipulano quanto segue:

1) Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

La _____ concede in locazione alla Conduttrice _____
 che a tale titolo accetta la seguente unità immobiliare: locale uso magazzino categoria
 C2, classe 10, superficie totale mq 9, sito in Roma, vicolo della Vaccarella 14, piano terra, identificato al
 Catasto Unità Immobiliari del Comune di Roma con N. 4 Foglio 477 Particella 291 Sub. 2 Zona 1)

2) Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni UNO con inizio dal 01/12/2019 e termine il 30/11/2020
 La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, finché da una delle parti non venga
 data disdetta motivata con lettera raccomandata a/r inviata almeno DUE mesi prima della scadenza naturale
 del contratto.

3) Canone di locazione

L'importo del canone annuo è convenuto in €uro 350,00 (euro TRECENTOCINQUANTA), da pagarsi in rate
 mensili anticipate di €uro 350,00 (euro TRECENTOCINQUANTA), non oltre il giorno 5 di ogni mese, mediante
 bonifico bancario.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta della Locatrice, a decorrere dal secondo anno, in base
 agli indici Istat, nella misura massima consentita dalla legge.

Il Canone di Locazione è comprensivo degli oneri accessori relativi alla gestione delle utenze e alle spese
 condominiali.

4) Oneri accessori

La Conduttrice si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso del locale.

Sono a carico della Conduttrice le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare
 locata.

5) Divieto di cambio di destinazione

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di magazzino.

È fatto espresso divieto alla Conduttrice di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva
 autorizzazione scritta del Locatrice.

6) Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali

La Conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati, che gli stessi sono di
 suo completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

La Condutrice si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà dell'immobile. La Condutrice dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e di accettare le relative tabelle millesimali.

7) Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà

La Condutrice assume l'obbligo, a propria cura e spese, della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico della stessa le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico della Locatrice tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

La Condutrice si impegna a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.

Qualora la Locatrice presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, la Condutrice si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. La Condutrice ha diritto di rimuovere gli impianti dallo stesso installati con il consenso della Locatrice, qualora gli stessi siano asportabili e rimovibili senza provocare danno all'immobile. I miglioramenti e le addizioni non asportabili, eventualmente autorizzati, saranno gratuitamente acquisiti dalla Locatrice, senza che la Condutrice possa pretendere alcun corrispettivo e/o indennità.

La Condutrice non potrà depositare nella unità locata materie esplosive, merci infiammabili o in qualsiasi modo pericolose per la salute e l'incolumità delle persone e l'integrità dell'unità stessa.

8) Cessione del contratto e sublocazione anche parziale

La Condutrice non potrà cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

9) Esonero di responsabilità della Locatrice

La Condutrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. La Locatrice è altresì esonerata da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Diligenza della Condutrice e ispezione dei locali

La Condutrice si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. La Locatrice, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11) Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, la Condutrice versa alla Locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di €uro 700,00 (euro SETTECENTO.) pari a DUE mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

12) Risoluzione espressa

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., le parti convengono che la clausola risolutiva espressa nel caso di mancato integrale pagamento anche di un solo canone di locazione entro le scadenze previste all'art. 3 (puntuale pagamento dei canoni), ed in caso di violazione delle obbligazioni assunte agli articoli: 5) (divieto del cambio di destinazione), 7) (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8) (cessione del contratto e sublocazione).

Pertanto la violazione delle obbligazioni di cui agli articoli qui sopra indicati comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora ed il diritto della Locatrice di agire per il risarcimento del danno.

13) Diritti di prelazione

La Condittrice ha diritto di prelazione nella vendita da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La Condittrice ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

14) Imposta di bollo e di registro

È a carico della Locatrice l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta. L'imposta di registro per la prima annualità e per gli anni successivi è a carico della Locatrice e della Condittrice in parti uguali.

15) Risoluzione delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le Parti, sarà esclusivamente competente il Tribunale di Roma.

16) Tutela dei dati personali

La Locatrice e la Condittrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR).

Letto approvato e sottoscritto

Roma, lì 01/12/2019

Locatrice

Condittrice

Il presente contratto viene redatto in due copie originali per le rispettive parti firmatarie.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C., dichiariamo di aver letto e di approvare specificamente una per una le clausole di cui agli articoli 3) (puntuale pagamento del canone), 5) (divieto del cambio di destinazione), 7) (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8) (cessione del contratto e sublocazione) e 12) (clausola risolutiva espressa).

Locatrice

Condittrice