



CONTRATTO DI LOCAZIONE USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig

che accetta per sè e gli aventi causa

l'unità immobiliare sita in Roma in via degli Umbri 17/19 piano terra locale C/1 classe 5 foglio 615 part.10 sub.505 - Rendita Catastale €.7.284,52 come da planimetria allegata.

1. Il locale è dotato altresì dei seguenti elementi accessori:

Ascensore/montacarichi, impianto di condizionamento, n.2 armadi frigo, n.2 celle frigorifero in muratura nel piano seminterrato, scaffalature perimetrali e banco cassa compreso registratore.

Documentazione amministrativa e tecnica della sicurezza degli impianti.

Certificato di collaudo e certificazione energetica.

2. L'immobile deve essere esclusivamente destinato ad uso commerciale, diverso dall'abitazione.

3. La locazione ha la durata di anni sei e cioè dal 01/06/2017 al 31/05/2023.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78.

4. Le parti convengono un canone annuo di € 12.000,00 (euro dodicimila/00) da pagarsi in 12 rate anticipate di € 1.000,00 (euro mille/00) il primo giorno del mese nel domicilio del locatore o in quell'altro luogo che da questi potrà essere designato. Il canone è annualmente aggiornato, su richiesta del locatore, in relazione al 75% della variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno precedente la data di aggiornamento. Oltre al canone, il conduttore si assume gli oneri accessori (art. 9 L.392/78). Egli verserà al locatore insieme alla rata del canone, un acconto mensile di € 150,00 (eurocentocinquanta/00) salvo conguaglio a

fine anno in base al consuntivo dell'amministratore e delle bollette (acqua/luce/gas).

5. Il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese del conduttore, anche in caso di giudizio pendente.

6. Il conduttore dichiara di prendere in consegna, con il ritiro delle chiavi, i locali affidatigli in normale stato locativo e adatti all'uso convenuto, compresi pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianti idrici e servizi igienico sanitari e di riscaldamento ed ogni altro impianto e si obbliga a restituirli nello stato in cui gli sono stati consegnati. Ogni nuova opera eventualmente richiesta dalla legge o dalla pubblica amministrazione per rendere idonei i locali all'esercizio dell'attività per la quale sono locati sarà ad esclusivo carico del conduttore.

7. Il conduttore non potrà eseguire addizioni, innovazioni anche migliorative, né eseguire lavori di sorta, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie o addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessa in pristino a proprie spese.

8. Per qualunque motivo inerente alla conservazione ed all'uso dell'immobile, il locatore ha diritto di visitare o far visitare i locali e di farvi direttamente eseguire, a spese dell'inquilino, quelle opere che, pure essendo a carico di questo, non sono state eseguite. Il proprietario potrà addivenire a qualunque opera interna od esterna di riparazione, di restauro, di abbellimento, ampliamento o sopraelevazione della casa, senza che l'inquilino possa avvalersi degli artt. 1583-1584 C.C., fare opposizione o chiedere compensi o indennizzi di sorta, salvo la riduzione del canone, anche se l'indisponibilità dei locali eccedesse in durata il tempo consentito dalla legge o dalle consuetudini.

9. Al di fuori dell'ipotesi prevista dall'art. 36 L. 27.7.1978, n. 392, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte o concedere in via gratuita la cosa locata, o di cedere ad altri il contratto senza l'assenso scritto del locatore, sempre revocabile in caso di inconvenienti od abusi che possano comunque considerarsi come violazione di contratto o di regolamenti.

10. Fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 della L. 27.7.1978, n. 392, qualora una delle



parti non abbia disdettato il contratto per mezzo di lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, il contratto si intenderà rinnovato per eguale periodo di tempo.

*** Alla data della cessazione del contratto il conduttore riconsegnerà i locali in buono stato locativo al locatore o a persona da lui designata. Nel semestre precedente alla scadenza del contratto o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali nelle ore stabilite di ogni giorno feriale, sotto pena di risarcimento dei danni.

11. Il conduttore costituisce nelle mani del locatore un deposito cauzionale non imputabile né a canone né agli oneri accessori, né ad altro titolo di € 2.000,00 (euroduemila/00) corrispondente a due mensilità del canone, a garanzia degli obblighi contrattuali. Tale deposito, su richiesta del locatore, potrà essere integrato in base agli aggiornamenti, adeguamenti, ed aumenti del canone ai sensi di legge. Il deposito è fruttifero di interessi legali, da corrispondere annualmente al conduttore. Il deposito sarà restituito alla cessazione del rapporto dopo regolare riconsegna dei locali, sempre che l'inquilino non abbia contravenuto alle sue obbligazioni.

12. Il conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di riscaldamento come esistente nello stabile e di pagare, in aggiunta alla quota spese relative ai locali scaldati, le spese di manutenzione ordinaria.

13. Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.

*** 14. A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del contratto stesso anche per il caso che egli più non li occupi.

15. Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed usi locali, nonché al Regolamento della casa e del condominio di cui il conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

16. Tutte le obbligazioni di cui agli artt. 2,3,4,6,7,9,10,11,12,14 del presente contratto hanno carattere essenziale sì che per patto espresso la violazione anche di una soltanto, dà diritto al locatore -nei limiti previsti dalla legge- di chiedere la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, a danno e spese di lui, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.

17. Le spese di registro della presente scrittura, adeguamenti, aggiornamenti e rinnovazioni sono



a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Le spese di bollo e quietanza sono a carico del conduttore.

18. Altre pattuizioni:

.....
.....
.....

A 13/05/2017



ASTE GIUDIZIARIE® AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO TERRITORIALE DI CALTANISSETTA

Registrato al n. 2047/35

esate euro € 306,00

di cui euro

17 MAG. 2017