

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE**

Con la presente scrittura, redatta in triplice copia e valevole ad ogni effetto e conseguenza di legge,

tra

la società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

C.F. e P.IVA: \*\*\*\*\* PEC: \*\*\*\*\* in

persona del liquidatore e legale rappresentate sig. Dott. \*\*\*\*\* nato

a \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\*

*qui di seguito denominata Locatore;*

E

la società \*\*\*\*\* con

Capitale Sociale di € 277.500,00, C.F. e P.IVA \*\*\*\*\* numero REA

\*\*\*\*\* pec: \*\*\*\*\* in persona del legale

rappresentante, coamministratore a firma disgiunta, \*\*\*\*\* nata a

\*\*\*\*\* *qui di seguito denominata*

*Conduttore.*

**PREMESSO CHE**

\*\*\*\*\*

La società \*\*\*\*\* in liquidazione è proprietaria dell'unità immobiliare sita nel

Comune di Roma, via Tivoli, 36-38, composta da: piano sottostrada, piano terra

e primo, riportata nel NCEU di Roma al foglio 293, particella 1189, sub. 504,

cat. D/8, ZC 6, Cat. D/8, RCE 15.952,00, nonché Via Tivoli, n. 38, piano 1,

foglio n. 293, sb. N. 4, ZC 6, Cat. A2, Cl. 1, consistenza 6 vani, RCE 433,82.

\*\*\*\*\* è interessata ad assumere in locazione la suddetta unità

immobiliare.

La società \*\*\*\*\*  
l'unità in parola.

è disponibile a concedere in locazione

Pertanto, le parti sono giunte alla determinazione di sottoscrivere un contratto di locazione relativamente all'unità immobiliare di cui sopra.

Tutto quanto sopra premesso

### SI CONVIENE E STIPULA

### QUANTO SEGUE

#### 1) Ricezione delle premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto si dà costituirne un unico contesto.

#### 2) Oggetto e Durata

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
con la sottoscrizione del presente atto, concede in locazione alla \*\*\*\*\* che sempre mediante la propria sottoscrizione

accetta, l'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Tivoli, 36-38, composta da: piano sottostrada, piano terra e primo, riportata nel NCEU di Roma al foglio 293, particella 1189, sub. 504, cat. D/8, e particella 1189, sub. \*\*\*\*\*  
n. 4, cat. A2

La locazione avrà la durata di anni 6 (SEI) a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto e quindi dal 01 febbraio 2024 al 01 marzo 2030. Il conduttore viene immesso nel possesso dell'unità immobiliare in parola dal 20.02.2024.

Alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori 6 (anni) salvo disdetta da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata a/r e /o posta certificata, almeno sei mesi prima della scadenza.

È concessa alla parte Conduttrice la facoltà di esercitare il diritto di recesso

anticipato dal contratto in qualsiasi momento, con un preavviso di mesi tre, da comunicare alla parte Locatrice con lettera raccomandata a/r o a mezzo posta certificata.

### **3) Procedura esecutiva**

Il Conduttore prende atto che l'immobile locato è assoggettato ad una procedura esecutiva immobiliare. Pertanto rinuncia a qualsiasi diritto a risarcimenti e/o indennità di sorta per l'ipotesi in cui, in dipendenza o in conseguenza di detta esecuzione, il rapporto locatizio dovesse essere interrotto, sospeso o risolto, ovvero modificato nella durata o in qualsiasi altro aspetto economico, compreso quello relativo al canone.

### **4) Canone di locazione**

Il canone di locazione annuale è fin d'ora concordemente fissato in €156.000,00 (centocinquantaseimila/00) oltre iva.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto al locatore in rate mensili anticipate di uguale importo entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

I pagamenti dovranno essere effettuati a mezzo bonifico bancario secondo le indicazioni fornite per iscritto dal Locatore.

Per il primo anno di locazione, in considerazione dei lavori di ripristino e manutenzione straordinaria da effettuare da parte del locatore per rendere i locali idonei all'us (lavori che il conduttore effettuerà a sue proprie spese, rinunciando a qualsiasi diritto ad indennità di sorta e ciò indipendentemente da quale fosse la effettiva durata del rapporto locatizio), il canone di locazione è ridotto ad € 60.000,00 (sessantamila,00) oltre iva.

Il pagamento del canone o di quanto dovuto per oneri accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore. Il mancato

pagamento entro i termini previsti, indipendentemente dalla causa, anche di un solo canone, costituisce in mora la Condittrice, fatto salvo quanto previsto dagli artt.5 e 55 legge 27/7/1978, n. 392.

**5) Aggiornamento ISTAT**

Il canone di locazione minimo garantito così come previsto dall'articolo 32 della L. 392/78, sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, sulla base del 75% delle variazioni ISTAT intervenute nell'anno precedente.

Tale aumento sarà automatico senza alcuna preventiva comunicazione delle parti.

**6) Destinazione delle unità immobiliari**

L' unità immobiliare si concede per essere adibita ad uso esclusivo di attività commerciale.

**7) Sub Locazione**

I locali oggetto della presente locazione non potranno essere sublocati o concessi in uso anche parziale senza la preventiva ed espressa autorizzazione scritta del Locatore.

**8) Garanzie contrattuali e deposito cauzionale**

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, il conduttore si impegna a stipulare apposita polizza assicurativa da consegnare al locatore entro 60 giorni dalla stipula del presente atto; in alternativa, in caso di mancato ottenimento della polizza, corrisponderà un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone, per € 26.000,00 (ventiseimila/00).

Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e l'osservanza degli obblighi contrattuali.

Il Conduttore con la sottoscrizione del presente contratto riconosce al Locatore il diritto di trattenere le somme versate a titolo di deposito cauzionale compensando eventuali importi dovuti a titolo di canoni non versati o spese o altri oneri derivanti dalla locazione, non adempiuti dal Conduttore.

**9) Autorizzazione all'accesso**

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica dovrà essere fatta previo preavviso di almeno 24 ore.

**10) Esonero da responsabilità**

Il locatore viene esonerato da responsabilità in caso di interruzione della regolarità di esercizio degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni arrecati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo del

Locatore stesso.

**11) Manutenzione dell'immobile**

Per tutta la durata della locazione il Conduttore provvederà a proprie spese a tutte le manutenzioni ordinarie dell'Immobile in tutte le sue parti ed adempirà ad ogni obbligo derivante da leggi e regolamenti applicabili, tenuto conto della specifica destinazione dell'immobile.

Se il Conduttore rifiuta di eseguire le manutenzioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, il Locatore avrà la facoltà, previo preavviso scritto di 15 (quindici) giorni di farle eseguire direttamente. Le spese dovranno essere immediatamente rimborsate dal Conduttore su semplice richiesta del Locatore.

**12) Dichiarazioni del conduttore**

Il conduttore dichiara di aver attentamente visitato l'immobile, di accettare lo stato in cui si trova e di averlo trovato adatto all'uso convenuto, obbligandosi a restituirlo, al termine della locazione, nello stato in cui si troverà comprese le eventuali migliorie che rimarranno a beneficio della parte Locatrice, senza corresponsione di alcun rimborso o indennizzo e in ogni caso salvo il deperimento d'uso. Il Conduttore si impegna ed obbliga a riconsegnare il locale libero da persone e/o cose, attrezzature, impianti e merci di sua proprietà, oltre che libero da tutti gli impianti e tecnologie installati nel contempo e di sua proprietà, salvo diversa pattuizione intervenuta tra le Parti.

**13) Consegna dell'immobile**

Il Locatore si impegna a consegnare l'immobile nello stato in cui si trova entro il 20 gennaio 2024.

**14) Efficacia – forma delle modifiche – Clausole finali**

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto; eventuali modifiche potranno essere adottate ed essere efficaci od operanti solo se in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità.

\*\*\*\*\*

**15) Elezione di domicilio**

Le parti eleggono rispettivamente domicilio presso gli indirizzi in premessa indicate, con l'impegno di comunicarsi eventuali variazioni successive.

**16) Foro Competente**

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente all'interpretazione ovvero all'esecuzione del presente contratto, le parti riconoscono la esclusiva competenza del FORO di Roma.

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016, le Parti si danno reciprocamente atto ed accettano che, nell'esecuzione delle attività previste dal presente Contratto, i dati personali relativi a ciascuna di esse saranno trattati per le finalità connesse all'esecuzione dello stesso ai sensi del Regolamento UE 679/2016, anche con l'ausilio di mezzi elettronici ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente o dalle Autorità competenti.

A) Planimetria locale;

**Roma, li 18.01.2024**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

(il legale rapp.te p.t.)

(il legale rapp.te p.t.)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*

A norma degli articoli 1341 e 1342 del C.C. le parti di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai punti 2 (oggetto) , 3 (procedura esecutiva), 4 (canone di locazione), 7 (sub - locazione) 8 (deposito cauzionale), 16 (Foro competente).

Roma, li 18.01.2024

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

(il legale rapp.te p.t.)

(il legale rapp.te p.t.)

\*\*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

MODULARIO  
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 804 (

LIRE  
230

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA

via TIVOLI

civ. 38

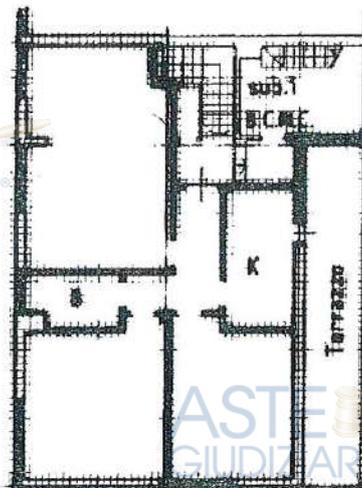
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ABITAZIONE  
PIANO PRIMO H=3,00

14 MAR 1999

-2642



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

10 metri

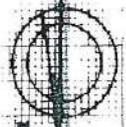
\*\*\*\*\*



14 MAR 1999 -2642

ASTE GIUDIZIARIE®

Conservatorio



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. ....  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali

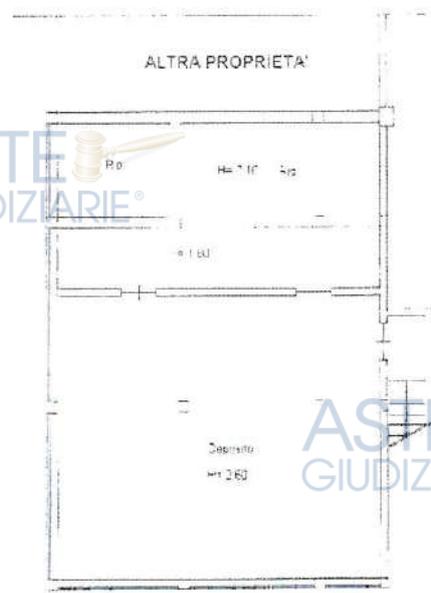
Iscritto all'albo dei GEOM. ....

Data presentazione: 14/05/1999 - Data: 29/02/2012 - n. T362364 - Richiedente: \*\*\*\*\*

Totale schede Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato: A4 (210x297) - data: / 04/99 Firma: .....

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma  
Via Tivoli \_\_\_\_\_ civ. 36-38  
Identificativa Catastali \_\_\_\_\_ Compilata da:  
Sezione: \_\_\_\_\_ Rega Luigi  
Foglio: 293 \_\_\_\_\_  
Particella: 1189 \_\_\_\_\_ Iscritto all'albo:  
Subalterno: 504 \_\_\_\_\_ Geometri  
Prov. Roma \_\_\_\_\_ N. 7857

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA

ASTE GIUDIZIARIE®

Comptel S.p.A.  
Via Salaria 333  
00197 Roma

Alfa Romeo S.p.A. - Catanzaro  
Sottano  
Poggio  
Parsipella 11855  
Via Ulpiano 7001

8201 36-38

4023  
Ditta con sede in Via  
P. S. 44 Comune di Roma  
Via Tiburtina

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Roma

\*\*\*\*\*

\* \*\*\*\*\*  
\*  
\*  
\*  
\*

VIA TIVOLI

PIANTA PIANO TERRA

N



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Completata da  
Roma 10001  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Completata da  
Roma 10001  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00

ASTE GIUDIZIARIE®

Completata da  
Roma 10001  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Completata da  
Roma 10001  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00

ASTE GIUDIZIARIE®

Completata da  
Roma 10001  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Completata da  
Roma 10001  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00

ASTE GIUDIZIARIE®

Completata da  
Roma 10001  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00  
L. 10/10/00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
ASTE GIUDIZIARIE® COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 19/01/2024 alle ore 15:35 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo \*\*\*\*\* il file  
\*\*\*\*\*

contenente 1 contratto di locazione, di cui  
registrati: 1  
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:  
codice fiscale : \*\*\*\*\*  
cognome e nome : \*\*\*\*\*

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti  
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico  
su conto corrente bancario di euro 680,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito  
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 19/01/2024

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 1 - TRASTEVERE  
Codice Identificativo del contratto \*\*\*\*\*

In data 19/01/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo \*\*\*\*\* - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da \*\*\*\*\* e trasmessa da  
\*\*\*\*\*

Il contratto e' stato registrato il 19/01/2024 al n. 001215-serie 3T  
e codice identificativo \*\*\*\*\*

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente :\*\*\*\*\*

Durata dal 01/02/2024 al 31/01/2030 Data di stipula 18/01/2024

Importo del canone 60.000,00 n.pagine 17 n.copie 1

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

\*\*\* \*\*\*\*\* A \*\*\*\*\* B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 680,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 600,00 Imposta di bollo 80,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 15952,00

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

VIA TIVOLI 36-38

-N.progr. 002 Categoria cat. A2 Rendita cat. 433,82

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

VIA TIVOLI 38

Li, 19/01/2024

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : \*\*\*\*\*

NOME DEL FILE : \*\*\*\*\*

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	*****	-----