

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

N. 806
SERIE 3T
DEL 18/2/2019

IL FUNZIONARIO
Anna Maria *[firma]*

Stipulato in data 17.02.2019 in Roma tra:

LOCATORE:

***** in persona del suo legale rappresentante Sig. *****

C.F.

- C.F.

CONDUTTORE:

, con sede in *****

in persona del suo legale rappresentante Sig.ra



PATTI E CONDIZIONI

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE:

Unità immobiliare ubicata in Roma, Via della Tenuta di Torrenova n. 60, foglio 1026, particella 642, sub. 526, zona 6, categoria D/2, rendita euro 33.843,40, con annesse porzioni di aree scoperte di pertinenza ai vari livelli, ad esclusione della porzione relativa alla cucina, con il relativo utilizzo per la ristorazione, e della sala colazione.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE:

Il contratto è stipulato per la durata di anni 9 a partire dal 18.02.2019 con scadenza il 17.02.2028 rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Il locatore, alla prima scadenza, può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto nei casi tassativamente previsti dall'art 7, Legge n. 191/63 e dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 6 mesi prima della scadenza.

3. CANONE DI LOCAZIONE:

Il canone di locazione è pattuito in € 30.000,00 (trentamila/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.500,00 entro il giorno 10 di ciascun mese.

4. AGGIORNAMENTO ANNUALE CANONE DI LOCAZIONE:

Il canone di locazione viene aggiornato automaticamente ogni anno e senza richiesta scritta, in misura pari al 75% sulla base della variazione annuale dell'indice ultimo



Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella Gazzetta ufficiale. Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

5. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE:

L'immobile locato deve essere adibito esclusivamente ad attività alberghiera. La sublocazione, in tutto o in parte, dell'immobile e la cessione del contratto sono tassativamente vietate, così come il mutamento della destinazione d'uso. Il conduttore dichiara che l'immobile locato è utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti con il pubblico.

6. STATO DELL'IMMOBILE:

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale logorio d'uso. Inoltre, dichiara che i medesimi beni sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività nell'albergo, pensione o locanda.

7. MANUTENZIONI E INTERVENTI:

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

8. ESONERO RESPONSABILITÀ:

Il locatore in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, è esonerato da ogni responsabilità. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità anche per i danni diretti e indiretti a persone o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo commesso dai dipendenti del conduttore o da terzi in genere.

9. ISPEZIONI DA PARTE DEL LOCATORE:

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare, da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

10. MODIFICHE DELLE CLAUSOLE:

Qualunque modifica al presente contratto di locazione dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

11. SPESE DI REGISTRAZIONE:

Le spese di registrazione del contratto e delle sue eventuali proroghe sono suddivise al 50% tra le parti. Il locatore si assume l'obbligo di registrare il contratto e di versare l'imposta di registro. Nel caso di risoluzione del contratto la parte che recede o disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

12. MOBILI E ARREDO:

Il conduttore da atto che l'immobile è completamente arredato con mobili forniti dal locatore, idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto.

13. IMPIANTI IN DOTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il conduttore prende in consegna tutti gli impianti esistenti sull'immobile e si impegna a mantenerli in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità a riguardo.

All'atto della firma del presente contratto, il locatore consegna al conduttore copia della documentazione sulla sicurezza degli impianti e quella della certificazione in materia di risparmio energetico.

14. ASSICURAZIONE:

Il conduttore assume l'obbligo di provvedere ad assicurare i beni locati contro i danni da incendio, scoppio, allagamenti, prestazioni accessorie e responsabilità civile verso terzi.

15. ONERI ACCESSORI:

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, energia elettrica, riscaldamento e del condizionamento dell'aria e gli altri servizi previsti dall'art. 9, Legge n. 392/78.

16. FALLIMENTO:

Nel caso di fallimento del conduttore che esercita l'attività nei locali dell'immobile locato, il contratto si intende *ipso iure* automaticamente risolto e quindi il locale deve essere immediatamente riconsegnato.

17. ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI:

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio presso la propria sede legale.

18. FORO COMPETENTE:

Ai sensi dell'art. 447 *bis* codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di Roma.

19. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE:

Per quanto non previsto dalla presente scrittura, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di stipulazione.

Letto, approvato e sottoscritto

17/02/2019





Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente per gli articoli dal n. 1 al n. 19 compresi.

