

# CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

1) *Contraenti:* Il [redacted] nato [redacted] residente [redacted]  
[redacted] (Locatore);

## CONCEDE IN LOCAZIONE

al [redacted] nato a [redacted] e residente a [redacted]

[redacted] (Conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione, quanto indicato al successivo punto n. 2.

2) *Oggetto della locazione:* è l'immobile urbano a destinazione studio medico sito in Roma, via Via Boccea n.190 al primo piano, sc dx, int. 1A costituito da quattro vani più servizi.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di accettare.

3) *Durata:* la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal 01/03/2012 al 28/02/2018. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore ha/non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

4) *Corrispettivo:* Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00), da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 350,00 (trcentocinquanta/00), a mani e domicilio del locatore, scadenti il giorno 5 di ogni mese, puntualmente e comunque con tolleranza

UFFICIO  
MUNICIPALE  
PROVINCIALE  
DI ROMA  
Ufficio  
Territoriale di  
Roma 2  
Aurelio

M. 5991  
3  
150320  
86.00



massima di gg. 20 di ritardo. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

5) *Aggiornamento del canone*: Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

6) *Destinazione dei locali e subaffitto*: I locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di studio medico con assenso da parte del locatore di sublocazione, anche se parziale, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico.

7) *Diniego delle autorizzazioni*: ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

8) *Situazione urbanistica*: il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

9) *Stato dell'immobile*: il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si



n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

16) *Imposte*: sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.

17) *Deroga delle leggi speciali*: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Roma li 01.03.2012

IL LOCATORE

[Redacted signature]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 11 (*regolamento condominiale*), l'art. 12 (*interruzione dei servizi*), l'art. 13 (*oneri accessori*), l'art. 14 (*deposito cauzionale*), l'art. 15 (*risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod.Civ.*), l'art. 16 (*imposte*).

IL LOCATORE

[Redacted signature]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]



## CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Con la presente scrittura privata il [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED]

appresso denominato «sublocatore», già conduttore in forza di contratto di locazione, stipulato in data 1 giugno 1998 con il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a

[REDACTED] residente

[REDACTED] concede in SUBLOCAZIONE, al [REDACTED] codice fiscal

[REDACTED] appresso denominato «subconduttore», che accetta:

la stanza numero 2 e 3 dell'unità immobiliare sita in Roma in Via Boccea n.190 sc. dx piano I int. I A con l'uso di tutte le parti comuni (bagno, corridoio, stanza di aspetto).

Il subconduttore elegge domicilio in detti locali o presso il portiere dello stabile, se presente il servizio di portierato.

La sublocazione è regolata dai seguenti patti:

**Art. 1 - Durata della sublocazione e riconduzione.** - La sublocazione avrà eguale durata del contratto di Locazione stipulato dal sublocatore con il proprietario dell'immobile, [REDACTED] e precisamente anni SEI con inizio dal 30.10.98 e termine al 29.10.2004 e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di anni sei qualora dodici mesi prima della scadenza non venga inviata disdetta da una delle parti mediante lettera raccomandata.

Il subconduttore ha facoltà di recedere dal contratto anticipatamente ai sensi dell'art.27 7° comma della Legge 392/78, in qualsiasi momento, dandone avviso al sublocatore con lettera raccomandata, almeno tre mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

**Art. 2 - Destinazione dei locali - Licenza di esercizio.** - L'unità immobiliare