

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Tra le seguenti Parti:

- _____ con sede legale in _____, iscritta al Registro Imprese di _____, Codice Fiscale e PIVA n. _____, iscritta al REA al n. _____, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig.ra _____ (C.F. _____), domiciliata per la carica presso i locali della sede legale, la quale interviene al presente atto in virtù dei poteri conferiteli dallo Statuto sociale, di seguito in breve: **o locatore o parte locatrice"**

e

- _____ con sede legale in _____, iscritta presso il Registro delle Imprese di _____, Codice Fiscale e PIVA n. _____, iscritta al REA al n. _____, in persona della Sig.ra _____ (C.F. _____), nata a _____, il _____ ed ivi residente in _____, in forza di procura speciale repertoric _____, Raccolta n. _____, registrata all'Ufficio delle Entrate di _____ al numero _____, serie 1 T, rilasciata dal legale rappresentante pro tempore della _____, Sig. _____ (C.F. _____) in data 5/10/2021 innanzi al Notaio Andrea Forlini, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia autenticata e depositata presso la Camera di Commercio di _____ in data 27/10/2021 e domiciliata per la carica presso i locali della sede legale, di seguito in breve: **o conduttore o parte conduttrice"**.

Di seguito congiuntamente: **le Parti.**

PREMESSO

- a) che _____ è unica proprietaria dell'area con sovrastante capannone ubicati nel Comune di Roma con accesso dalla Via di Boccea n. 817, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Roma al foglio 336, particella 1092, sub 1 e 3;
- b) che _____ è intenzionata a concedere in locazione, nella propria interezza o frazionatamente, la predetta unità immobiliare;
- c) che _____ essendo interessata a condurre in locazione una porzione del terreno e del capannone, identificati nell'intero sub 3, fatta eccezione per una parte di esso già locata, ed ad una porzione del sub 1, per una superficie complessiva di circa mq. 350 (trecentocinquanta) il capannone, e di circa mq. 2.500 (duemilacinquecento) il terreno (di seguito: **l'immobile, la porzione di immobile o il bene locato**), in data 20/1/2023 ha formulato ad _____ apposita proposta economica;
- d) che _____ preso atto della proposta di locazione formulata da _____ quanto a superficie interessata e contenuti economici, ritenendola congrua e compatibile, l'ha accettata;
- e) che, in conseguenza di quanto precede, è intenzione delle Parti regolamentare i reciproci futuri rapporti giuridico-economici per il tramite del presente contratto (di seguito: **il contratto**).

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

1) Premesse

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) Oggetto della locazione

2.1 _____, come sopra rappresentata, concede in locazione a

_____ la quale, come sopra rappresentata ne ha fatto richiesta ed accetta, la porzione immobiliare facente parte del maggior complesso ubicato nel Comune di Roma, con accesso dalla Via di Boccea n. 817, catastalmente come descritto in premesse, composto da terreno, per l'intera particella 1092 sub 3, e porzione della particella 1092 sub 1, per una superficie complessiva di mq. 2.500 (duemilacinquecento) con annessa porzione di mq. 350 (trecentocinquanta) riferita al capannone sovrastante rientrante nella particella 1092 sub 1, il tutto come rappresentato nella planimetria che, firmata dalle Parti, si allega al presente contratto sotto la lettera "A".

2.2 Resta esclusa dalla locazione la porzione di terreno della superficie complessiva di circa mq. 40, facente parte della particella 1092 sub 3, già concessa in locazione ad altro conduttore per la quale parte conduttrice si obbliga a rispettare confini e distanze, oltreché gli obblighi contenuti agli artt. 2, 4 ed 8 del relativo contratto di locazione, che parte conduttrice dichiara di ben conoscere ed accettare senza alcuna riserva.

2.3 Con la sottoscrizione del contratto, il locatore si obbliga a non concedere in locazione le restanti parti di area facenti parte dell'intero complesso a soggetti giuridici o persone fisiche che esercitino attività analoga a quella dichiarata dal conduttore di cui al successivo art. 3.

3) Gradimento destinazione e dichiarazioni delle parti

3.1 Il conduttore dichiara di ben conoscere lo stato dell'immobile di che trattasi, di averlo riscontrato immune da vizi, anche in riferimento agli impianti in esso presenti, in buono stato di manutenzione salvo quanto nel dettaglio verificato ed indicato dalle Parti nel verbale di constatazione (di seguito: verbale di constatazione) dalle stesse sottoscritto e che si allega, rubricato con la lettera "B", al presente contratto di cui costituisce parte integrante. Il conduttore dichiara altresì che l'immobile è adatto all'uso locativo prescelto e, precisamente, ad uso di deposito di ponteggi, tubi, scaffalature metalliche, piattaforme aeree e materiale da lavoro, ivi compresi eventuali automezzi del conduttore, nonché ad uso commerciale per espletamento di attività di noleggio e vendita al dettaglio dei predetti beni, con espresso esonero per il locatore di prestare ogni idonea garanzia di conformità all'attualità.

3.2 Il locatore conferma che la porzione immobiliare di cui trattasi è di sua esclusiva proprietà, e che su di essa non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte del conduttore, il quale resta, pertanto, manlevato da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa la fruizione della porzione locata.

3.3 Il conduttore si impegna a richiedere ed ottenere, a propria esclusiva cura e spesa, gli eventuali titoli autorizzativi necessari all'esercizio della propria attività come in precedenza descritta, esonerando e manlevando il locatore da ogni responsabilità o richiesta di risarcimento o di indennizzo a tale riguardo.

3.4 La destinazione d'uso è quella menzionata al primo comma che precede, sicché si pattuisce che ogni uso in contrasto con tale destinazione, anche limitato a ridotte porzioni dell'immobile locato, produrrà la risoluzione di diritto del contratto, fatta eccezione per lo svolgimento del conduttore di attività accessorie, strumentali o comunque connesse all'attività dichiarata.

3.5 Il locatore, per quanto al comma che precede, non negherà immotivatamente il proprio consenso impegnandosi a sottoscrivere quanto in documentazione dovesse essere richiesto dalle Autorità competenti al rilascio delle autorizzazioni e/o regolarizzazioni catastali e urbanistiche, senza per questo assumere alcuna responsabilità e/o oneri di carattere amministrativo o professionale. Le spese faranno carico unicamente al conduttore.

3.6 Resteranno a carico del conduttore tutte le conseguenze negative, ivi compresi danni derivanti dall'eventuale uso improprio del bene locato, causati al locatore.

3.7 Il conduttore, in virtù dell'occupazione immediata del bene locato, per accordi intercorsi con il locatore, dichiara e ribadisce per l'effetto: *i)* di ben conoscere ed accettare senza riserva alcuna lo stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui attualmente si trova l'immobile; *ii)* di rinunciare, sin da ora, a far valere qualsivoglia eccezione o pretesa nei confronti del locatore fondata sullo stato anche edilizio-urbanistico dell'immobile.

4) Clausola di rispetto

4.1 Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che la residua porzione immobiliare, facente parte dell'intera superficie della particella 1092 sub 3, esclusa dalla presente locazione, è occupata da altro conduttore, obbligandosi, pertanto, ad osservare e far osservare ai propri frequentatori, a qualsiasi titolo, un comportamento che non possa arrecare molestia o preclusioni all'altro conduttore, confermando il rispetto degli obblighi di cui all'art. 2.2 che precede.

5) Durata della locazione

5.1 La durata della locazione viene convenuta ed accettata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/05/2023 (di seguito: **termine iniziale di decorrenza**) e con scadenza sino al 30/04/2029 (di seguito: **primo termine di scadenza**), ed, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R ovvero a mezzo PEC almeno 12 (dodici) mesi prima, detta scadenza si prorogherà di ulteriori anni 6 (sei) anni (di seguito: **termine ultimo di scadenza**) al termine dei quali il contratto si intenderà comunque cessato e privo di efficacia, ed ogni eventuale sua novazione dovrà essere oggetto di nuovo contratto tra le parti.

6) Rinuncia del locatore al diniego del rinnovo del contratto.

6.1 Fatto salvo il disposto di cui all'art. 29, comma 1, L. 392/78, il locatore dichiara fin d'ora di rinunciare al diniego del rinnovo del contratto al primo termine di scadenza del contratto.

7) Stato dell'immobile e accesso del conduttore nell'immobile.

7.1 Il locatore si obbliga a concedere al conduttore la possibilità di accedere nell'immobile a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto al fine di eseguire ogni opera di adeguamento di tutti gli impianti alla normativa in essere, ovvero a quelle norme tutte che dovessero essere successivamente introdotte in corso di vigenza del contratto nonché al fine di ivi trasportarvi materiali di lavoro.

7.2 Il conduttore conferma che l'immobile gli viene consegnato nello stato in cui si trova, così come risultante dal verbale di constatazione. Il conduttore provvederà, a totale propria cura e spese e responsabilità, ad ogni opera di adeguamento di tutti gli impianti alla normativa in essere, ovvero a quelle norme tutte che dovessero essere successivamente introdotte in corso di vigenza del contratto, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del canone di locazione, ed esonerando conseguentemente il locatore da ogni eventuale onere e responsabilità al riguardo.

7.3 Il conduttore è costituito custode del bene locato con decorrenza dal termine iniziale di decorrenza del contratto, obbligandosi, al termine della locazione, a riconsegnarlo nel medesimo stato in cui lo riceve, alla persona a ciò designata dal locatore. Nel periodo corrente dalla data di sottoscrizione del contratto e la sua decorrenza, il locatore dovrà asportare i beni di sua proprietà insistenti sul bene locato a propri oneri e responsabilità, dovendone entrare in possesso il conduttore con lo stesso libero.

8) Recesso

8.1 Con decorrenza dal secondo anno di contratto, il conduttore avrà facoltà, in qualunque momento, di recedere dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata A/R ovvero a mezzo PEC, dariceversi almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso debba avere esecuzione.

8.2 Indipendentemente dalle previsioni di cui al comma che precede, qualora ricorrano i gravi motivi di cui all'art. 27 L. 372/1978, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 3 (tre) mesi, in deroga alla citata disposizione, da comunicarsi con lettera raccomandata A/R, ovvero a mezzo PEC.

8.3 In caso di esercizio del diritto di recesso, l'immobile dovrà comunque riconsegnarsi libero e vuoto di persone e cose e nelle condizioni di cui al precedente art. 7.

8.4 In ipotesi di recesso del conduttore di cui ai commi che precedono, resteranno interamente a suo carico gli oneri di registrazione.

9) Divieto di sublocazione

9.1 Per espressa pattuizione tra le Parti, non è prevista la cessione anche parziale del contratto, così come, parimenti, non è prevista la concessione in uso a terzi dell'immobile, la sublocazione od il comodato anche a titolo gratuito, salvo espressa autorizzazione scritta del locatore, fatto salvo il caso di cessione in affitto od a titolo definitivo dell'azienda esercitata nei locali come previsto dall'art. 36 L. 392/1978, dichiarando il locatore di non opporsi a tale ipotesi, fatto salvo il gradimento del locatore, così come il conduttore non potrà domiciliare altri soggetti giuridici presso l'immobile.

9.2 Nell'ipotesi di cessione del contratto per affitto dell'azienda del conduttore, questi resterà coobbligato in solido con l'affittuario dell'azienda per le obbligazioni economico-giuridiche derivanti dal contratto stesso.

9.3 La violazione della presente pattuizione, costituirà causa di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

10) Canone di locazione ed oneri accessori ed aggiornamenti

10.1 Il corrispettivo della locazione viene convenuto ed accettato dalle Parti in annuali €

40.000,00 (euroquarantamila/00), da versarsi in rate bimestrali anticipate n. 6 (sei) rate ciascuna dell'importo di € 6.666,66 (euroseimilaseicentosessantasei/66).

10.2 Il canone di locazione sarà esente da IVA, ex art. 10 DPR. 633/72.

10.3 Il canone mensile, come indicato nel comma 1 che precede, dovrà pervenire al locatore entro e non oltre il termine essenziale del giorno 10 (dieci) di ciascun inizio bimestre mediante disposizione di bonifico bancario permanente sull'IBAN comunicato dal locatore stesso, producendo, l'eventuale ritardo colpevole o incolpevole, la mora del conduttore, anche in deroga all'art. 1282 CC., e la risoluzione di diritto del contratto ove richiesta ad insindacabile giudizio del locatore trascorsi giorni 30 (trenta) dal termine predetto, nonché legittimando, fatte salve altre azioni a tutela quali lo sfratto, anche il diritto al risarcimento del danno.

10.4 Il pagamento del canone, degli eventuali oneri accessori e dei rimborsi non potrà essere sospeso, ritardato od eseguito in maniera ridotta in base a pretese o eccezioni di sorta. Saranno dovuti gli interessi nella misura legale per ciascun giorno di ritardo a partire dalla data di scadenza del debito, in deroga all'art. 1282, comma 2, c.c..

10.5 In deroga all'art. 1193 c.c., si conviene espressamente che i pagamenti tardivi effettuati dal conduttore andranno imputati anzitutto al rimborso delle spese dovute (consumi, registrazione etc.), successivamente agli interessi, ed, infine, ai canoni maturati a decorrere dal più antico, ciò anche laddove sia stato diversamente indicato dal conduttore stesso nella disposizione di pagamento.

10.6 Con decorrenza dal secondo anno di contratto, il canone mensile di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 100% (cento per cento) dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, previa richiesta scritta del locatore. Anche laddove tali indici fossero noti in ritardo, si procederà ugualmente al conguaglio per le mensilità nel frattempo trascorse.

10.7 L'aggiornamento del canone, di cui al primo comma che precede, avrà validità anche nell'ipotesi di rinnovo tacito del contratto alla scadenza del primo sessennio.

11) Rimborso dei consumi e delle spese

11.1 Il conduttore provvederà al rimborso, entro giorni 10 (dieci) dalla richiesta del locatore, di qualsiasi eventuale utenza che sia di uso comune fino a quando lo stesso conduttore non provvederà al suo distacco, che effettuerà a proprie cura e spese e con l'autorizzazione preventiva del locatore.

12) Obblighi del conduttore

12.1 E' facoltà del conduttore di apportare al bene locato, con assunzione di responsabilità e spesa e nel rispetto di eventuali vincoli urbanistici, migliorie, modifiche o addizioni, previa comunicazione al locatore, il quale, alla riconsegna, potrà richiedere, a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio, la riduzione in pristino qualora non preferisca che tali modifiche, addizioni o migliorie restino a beneficio dell'immobile, senza diritto alcuno per il conduttore ad eventuali rimborsi e/o risarcimenti.

12.2 Le predette modifiche, addizioni e migliorie, ove poste in essere, dovranno eseguirsi a totale cura e spese del conduttore, il quale, nella esecuzione delle opere, avrà comunque l'obbligo di rispettare ogni disposizione legislativa, anche futura, ovvero regolamentare in

materia edilizia, vincolistica e nel rispetto delle norme che prescrivano rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, escludendosi ogni responsabilità, nel senso più ampio, del locatore.

12.3 Sarà in obbligo al conduttore, e con oneri a suo carico, di provvedere alla delimitazione sia dell'area esterna locata, così come dell'area interna al capannone, appostando installazioni amovibili in qualsiasi momento, che garantiscano comunque la sicurezza del bene locato, in accordo con il locatore e nel rispetto delle normative vigenti. Resterà, altresì, in obbligo ed a carico del conduttore la separazione dell'impianto elettrico comune, con conseguente sua messa a norma ed intestazione di autonoma utenza. I predetti interventi dovranno essere effettuati dal conduttore nel periodo di tempo corrente dalla data di sottoscrizione del contratto e la data iniziale di sua decorrenza, salvo eventuali ritardi non dipendenti dalla responsabilità del conduttore.

12.4 E' fatto espresso divieto al conduttore di ingombrare o gettare sulla via liquidi od immondizie, cartoni e/o materiali, ed in genere fare alcuna cosa in spregio alle vigenti leggi e regolamenti di igiene e polizia urbana, o quanto comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere, ed al locatore. L'inosservanza di uno qualsiasi di detti obblighi renderà il conduttore passibile di azione di rilascio per inadempimento, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, ed impregiudicato l'obbligo del conduttore medesimo di rispondere comunque di tutte le contravvenzioni che ne possano derivare.

12.5 E' convenuto, altresì, l'obbligo per il conduttore di usare e mantenere la porzione di immobile locato con la massima cura e diligenza, con estensione di tale obbligo a dipendenti, fornitori, clienti e terzi in genere, assumendosene il conduttore precipuo impegno e responsabilità.

12.5 E' fatto obbligo al conduttore di dare immediata comunicazione al Comune di Roma del presente contratto, ai fini della soggettività passiva all'imposta locale sui rifiuti (TARI).

13) Responsabilità del conduttore

13.1 Il conduttore, mentre si obbliga a propria cura e spesa a mantenere il bene locato fornito di tutti gli impianti attualmente esistenti, in adempimento alle vigenti o future disposizioni delle autorità competenti, resta responsabile a tutti gli effetti di ogni e qualunque danno che possa derivare a persone e cose dall'uso dell'immobile.

13.2 Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni che potessero provenirgli da fatti, omissioni, dolosi e colposi, di terzi in genere, ed, in specie, per danni che venissero provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto ed a causa d'incendio.

13.3 Il locatore non assume responsabilità per il non corretto utilizzo degli impianti e pertinenze dell'immobile, la cui responsabilità grava esclusivamente sul conduttore in virtù degli obblighi di custodia.

13.4 Le parti prendono atto dell'APE.

14) Obblighi di assicurazione ed oneri a carico del conduttore

14.1 Il conduttore si obbliga a propria cura e spese a stipulare con primaria compagnia di assicurazione idonea polizza per incendio, anche doloso, per l'intero valore dell'immobile locato, e di responsabilità civile verso terzi, da consegnarsi al locatore entro e non oltre il

termine essenziale di 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, ed a valere per tutta la sua durata. Copia quietanzata dei rinnovi annuali delle predette polizze, dovranno essere consegnati al locatore entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto pagamento.

14.2 Il conduttore si obbliga, inoltre, a stipulare le assicurazioni relative all'uso dell'immobile ed ai relativi impianti gestiti, come pure a pagare regolarmente ogni gravame fiscale che abbia per oggetto l'uso pattuito, ed in special modo per quanto previsto all'art. 11.5 che precede, sollevando il locatore al riguardo da ogni responsabilità presente o futura.

14.3 La mancata sottoscrizione delle polizze assicurative, e/o la produzione delle quietanze di loro rinnovo annuale, ovvero l'inadempimento agli obblighi imposti al conduttore dalle normative fiscali, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

14.4 Il locatore non assume responsabilità in ordine all'eventuale impedimento eventualmente imposto dalle Pubbliche Autorità, anche sanitarie, all'inizio od al prosieguo dell'uso dichiarato dal conduttore nell'immobile, per cause afferenti lo stato dell'immobile stesso.

15) Spese di manutenzione

15.1 Resteranno a carico del locatore tutte le riparazioni e le manutenzioni di natura straordinaria relative all'immobile.

15.2 Resteranno a carico del conduttore tutte le riparazioni e le manutenzioni di natura ordinaria relative all'immobile, e, in ogni caso a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, la sostituzione dei vetri comunque e da chiunque rotti, la manutenzione delle pareti interne alla porzione di capannone, degli infissi, dei pavimenti, delle porte, ovvero le manutenzioni e riparazioni relative agli impianti, salvo per gli interventi che rientrano per legge nell'ambito della manutenzione straordinaria, nonché tutte le altre opere necessarie alla conservazione ed al decoro dell'immobile.

15.3 Resteranno, altresì, a carico del conduttore tutte le modifiche e lavori che saranno ritenuti necessari e comunque eventualmente richiesti dall'Autorità competente riguardo all'uso dichiarato, con espressa esclusione di responsabilità del locatore e pur sempre nel rispetto del decoro del bene locato ed, in ogni caso, senza che quanto eventualmente posto in essere possa ledere i diritti del locatore.

15.4 Il locatore, in relazione agli obblighi che precedono, avrà diritto di far visitare l'immobile a scopo di sopralluogo per il monitoraggio degli adempimenti contrattuali posti a carico del conduttore, e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore stesso, quelle opere che essendo a carico di quest'ultimo non siano state eseguite, benché necessarie ed intime, previa analisi tecnica congiunta da effettuarsi nei 10 (dieci) giorni successivi la data di intimazione.

15.4 Nell'ipotesi in cui nei 30 (trenta) giorni successivi all'avvenuta analisi tecnica congiunta il conduttore non dovesse eseguire gli interventi, il locatore potrà intervenire in qualsiasi momento, e senza diritto a risarcimento danni per limitato uso o godimento del bene locato, per l'esecuzione di quelle opere che si rendano necessarie per il buon mantenimento dello stato dell'immobile, con relativo obbligo del conduttore al rimborso di quanto sostenuto dal locatore.

16) Clausola risolutiva espressa

16.1. Le Parti pattuiscono che il presente contratto si risolva immediatamente e di diritto al verificarsi delle seguenti ipotesi:

- a) al verificarsi della condizione di cui all'art. 3.4 del presente contratto ossia violazione da parte del conduttore all'obbligo di usare il bene in conformità alla destinazione per cui il bene viene concesso in locazione così come indicata all'art. 3.1. del presente contratto;
- b) in ipotesi di violazione da parte del conduttore agli obblighi di cui all'art. 9 del presente contratto;
- c) in ipotesi di violazione da parte del conduttore agli obblighi di cui all'art. 14 del presente contratto;
- d) in ipotesi di impedimento dell'uso convenuto imposto da Pubbliche Autorità, anche giudiziarie, nel cui caso il conduttore potrà pretendere danni e/o rimborsi di alcun genere, fermo restando l'obbligo di corrispondere il canone di locazione parametrato al periodo di occupazione del bene;
- e) in ipotesi di omissione nella produzione della garanzia nei termini di cui all'art. 22, ovvero di suo mancato rinnovo;
- f) assoggettamento del conduttore ad una delle procedure concorsuali, ovvero la delibera di scioglimento anticipato volontaria e/o giudiziaria, ovvero la cessazione per qualsiasi motivo dell'attività per la quale l'immobile è locato. In tali ipotesi, la risoluzione sarà immediata non rendendosi applicabile il termine di preavviso di cui al comma successivo.

16.2 Ai fini di quanto ai commi che precedono, il locatore dovrà comunicare al conduttore, a mezzo raccomandata A/R, ovvero a mezzo PEC anche eventualmente anticipata mediante posta elettronica ordinaria, l'intenzione di avvalersi della presente clausola entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'inadempimento o della violazione, ovvero, in alternativa, dalla data in cui ne avrà avuta piena conoscenza: l'effetto risolutivo si produrrà di diritto in conseguenza della avvenuta ricezione di tale comunicazione.

16.3 L'eventuale mancata attivazione nei termini della clausola contenuta nel presente articolo, non avrà altro ed ulteriore significato rispetto a quello suo proprio, ed in particolare non potrà costituire silenzio assenso, né acquiescenza, né rinuncia ad eventuali future attivazioni della stessa da parte del locatore.

17) Perdita d'avviamento.

17.1 Si applica al presente Contratto la disciplina di cui all'art. 34 L. 392/78.

18) Registrazione

18.1 Le spese di registrazione del contratto, nonché di ogni altra ad esso connessa e dipendente, per espresso accordo tra le Parti resteranno in egual misura a loro carico, con adempimento a carico del locatore.

18.2 Resteranno in egual misura a carico delle Parti gli oneri per il versamento annuale dell'Imposta di Registro, con onere di versamento a carico del locatore ed obbligo di rimborso a carico del conduttore da effettuarsi nei 10 (dieci) giorni successivi la data del pagamento esibizione di copia quietanzata da parte del locatore.

19) Ritardo nella riconsegna

19.1 In caso di ritardo nella riconsegna dell'immobile per recesso o risoluzione anticipata, ovvero al termine di scadenza ultima del contratto, ovvero per provvedimento emesso dall'Autorità giudiziaria, ed in qualsiasi caso qualunque ne sia la causa, viene convenuto che oltre alla indennità di occupazione, pari alla misura del canone dovuto, sarà ulteriormente

dovuta dal conduttore, a titolo di penale, una somma pari ad € 500,00 (eurocinquecento/00) per ciascuna settimana di ritardo, salvo il diritto del locatore al risarcimento del maggior danno e di quanto stabilito dall'art. 1591 CC.

20) Vendita e/o nuova locazione dell'immobile e cessione gestione locativa

20.1 Il locatore potrà vendere i terreni oggetto della presente locazione nonché locarli a terzi nel rispetto, però, del diritto di prelazione del conduttore di cui agli artt. 38 e 40 della Legge n. 392/78.

21) Esonero di responsabilità per erogazione idrica

21.1 Il locatore non assume alcuna responsabilità per eventuali irregolarità o deficienze di erogazione d'acqua o per irregolarità o carenze di pressione.

22) Garanzie

22.1 A garanzia del puntuale rispetto delle obbligazioni economiche assunte con il presente contratto, il conduttore si obbliga, entro 30 (trenta) giorni dalla data di sua sottoscrizione, a consegnare al locatore l'originale di polizza fideiussoria a prima richiesta, e senza obbligo di preventiva escussione del debitore, rilasciata da primario istituto bancario, rinnovabile per tutta la durata del contratto. I rinnovi annuali della polizza fideiussoria dovranno essere consegnati al locatore nei 10 (dieci) giorni successivi la data di avvenuto loro pagamento.

22.2 La garanzia fideiussoria dovrà essere prestata per un importo massimo pari a due trimestri, ovvero per l'importo di € 20.000,00 (euroventimila/00). La mancata produzione della garanzia fideiussoria di cui al comma precedente, costituirà inadempimento del conduttore con obbligo di risarcimento del danno a favore del locatore.

22.3 La garanzia fideiussoria di cui ai commi che precedono, non potrà mai essere computata in conto canoni, e dovrà essere integrata dal conduttore a semplice richiesta del locatore nell'ipotesi di variazioni significative del canone di locazione.

22.4 La garanzia fideiussoria verrà restituita al conduttore entro e non oltre i 15 (quindici) giorni successivi la data di cessazione del contratto per decorrenza del suo termine ultimo, ovvero per recesso anticipato, ed a seguito dell'avvenuta sottoscrizione del verbale di rilascio dei locali previa verifica del loro stato. Rispetto alla garanzia prestata, il locatore avrà diritto di sua ritenzione, parziale o totale, in presenza di danni rilevati in sede di riconsegna dell'immobile e solo previa: (i) verifica che l'immobile locato, al momento della riconsegna, si trovi nello stato in cui è stato consegnato e come risultante dal verbale di constatazione; (ii) verifica dell'avvenuto adempimento delle obbligazioni economiche; (iii) consegna della documentazione di cessazione delle utenze attivate dal conduttore nel periodo di vigenza del contratto, con indicazione di suo indirizzo di reperibilità al gestore dei servizi a rete, anche per la spedizione delle bollette finali e per la riconsegna dei depositi cauzionali versati; (iv) riconsegna della totalità delle chiavi dell'unità immobiliare.

22.5 Nell'ipotesi mancata restituzione della fidelizzazione non fondata su legittime pretese, il locatore sarà tenuto a corrispondere al conduttore un'indennità a titolo di penale dell'ammontare di € 250,00 (duecentocinquanta/00 euro) per ogni giorno di ritardo a decorrere dalla scadenza dei 15 (quindici) giorni sopra indicati e comunque a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di rilascio.

23) Dichiarazioni del conduttore

23.1 Il conduttore ribadisce, per quanto occorrer possa, il contenuto di cui ai superiori patti relativamente agli impianti, esonerando espressamente il locatore da ogni produzione di conformità e responsabilità circa gli stessi anche ai fini della normativa in materia di sicurezza.

24) Tutela dei dati personali

24.1 Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679, le Parti ottempereranno a tutte le norme in materia di Trattamento dei Dati Personali ivi comprese quelle che dovessero essere introdotte nel corso di vigenza del contratto al fine di assicurare, nell'ambito delle proprie attività e competenze specifiche, un adeguato livello di sicurezza dei loro trattamenti, inclusa la riservatezza, in modo tale da ridurre al minimo i rischi di distruzione o perdita, anche accidentale, modifica, divulgazione non autorizzata, nonché di accesso non autorizzato, anche accidentale o illegale, o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta.

24.2 Le Parti si impegnano a non conservare - nonché a garantire che i terzi eventualmente autorizzati non conservino - i Dati Personali per un periodo di tempo ulteriore al limite di durata strettamente necessario per l'esecuzione degli obblighi di cui al contratto, così come richiesto o permesso dalla legge applicabile.

24.3 Alla cessazione per qualsiasi motivazione del contratto, le Parti si obbligano a procedere reciprocamente alla cancellazione in modo sicuro di tutti i Dati Personali acquisiti, fatto salvo quanto diversamente disposto dalle norme in materia di Trattamento dei Dati Personali.

25) Domicilio delle Parti

25.1 Ai fini di ogni comunicazione che dovesse correre tra le Parti per l'esecuzione del contratto, le Parti stesse eleggono domicilio esclusivo presso le rispettive sedi legali, come descritte in epigrafe.

25.2 Le comunicazioni potranno essere, altresì, inviate a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) ai seguenti indirizzi:

- a)
- b)

25.3 Le Parti si impegnano a darsi reciproca tempestiva comunicazione in caso di modifiche dei rispettivi domicili ed indirizzi PEC come riportati ai commi che precedono.

26) Completezza del contratto, modifiche e nullità delle clausole

26.1 Il presente contratto costituisce l'intero accordo tra le Parti in relazione alle pattuizioni in esso contenute.

26.2 Nessuna variazione, modifica od aggiunta allo stesso sarà valida se non fatta per iscritto, sottoscritta da ciascuna delle Parti ed inserita quale allegato al presente contratto.

26.3 Il contratto sarà vincolante tra le parti e sui loro rispettivi rappresentanti legali e loro successori fatto salvo l'eventuale diritto alla sua risoluzione.

26.4 In caso di invalidità o inefficacia, anche sopravvenuta, totale o parziale, di qualsiasi pattuizione in esso contenuta che non abbia natura essenziale, le Parti convengono di negoziare in buona fede per sostituire tali pattuizioni con altre valide ed efficaci che abbiano sostanzialmente lo stesso effetto, con riguardo all'oggetto e agli scopi del contratto.

26.5 In ogni caso, la nullità o inefficacia di singole disposizioni del contratto non comporterà la nullità o l'inefficacia dell'intero contratto.

27) Norme di rinvio e Foro competente

27.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana, e, per quanto non espressamente previsto, si applicherà la Legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modifiche ed integrazioni, ed ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile e le norme applicative in materia di locazione commerciale.

27.2 Per ogni effetto dipendente dal presente contratto ed anche ai fini della competenza giudiziaria, si dichiara competente esclusivo il Foro di Roma, anche in presenza di eventuali altri fori concorrenti.

Il presente contratto, nei ventisette articoli ed undici pagine che lo compongono, allegati esclusi, viene sottoscritto in Roma, Addì 16 Marzo 2023.

LE PARTI

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Le Parti, unificate in un unico documento, hanno attentamente trattato ogni punto del presente contratto e, con piena consapevolezza, accettano in ogni suo articolo e patto, occorrendo anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cc in via specifica le seguenti clausole: 2) Oggetto della locazione; 3) Gradimento destinazione e dichiarazioni delle parti; 4) Clausola di rispetto; 6) Rinuncia del locatore al diniego del rinnovo del contratto; 7) Stato dell'immobile e accesso del conduttore nell'immobile; 8) Recasso; 9) Divieto di sublocazione; 10) Canone di locazione ed oneri accessori ed aggiornamenti; 12) Obblighi del conduttore; 13) Responsabilità del conduttore; 14) Obblighi di assicurazione ed oneri a carico del conduttore; 15) Spese di manutenzione; 16) Clausola risolutiva espressa; 17) Perdita d'avviamento; 19) Ritardo nella riconsegna; 20) Vendita e/o nuova locazione dell'immobile e cessione gestione locativa; 22) Garanzie; 23) Dichiarazioni del conduttore; 26) Completezza del contratto, modifiche e nullità delle clausole; 27) Norme di rinvio e Foro competente.

Roma, Addì 16 Marzo 2023.

LE PARTI

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A - **Attestato di ricezione**

B - **Verbale di constatazione**