

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata redatta in triplice originale, tra le parti:

rappresentante Sig.*** in persona del legale
i 1 cap
***, domiciliato per la carica presso la sede sociale della società e di seguito denominato ("Locatore");

*** in persona
della legale rappresentante***, domiciliato per la carica presso la sede sociale della società e di
seguito denominato ("Conduttore");

Locatore e Conduttore sono di seguito collettivamente denominati anche come le "Parti";

Premesso che

a) Il Locatore è proprietario di una unità immobiliare situata nel Comune di Roma nella località di Commercio, Via Portuense 1555 Modulo G39, identificato dai seguenti estremi catastali Foglio 750 particella 479 sub. 670 Zona 6 Categoria D08 Rendita catastale € 11.928,00 ("Immobile");

Si conviene e si stipula

1. PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati al presente contratto, debitamente sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale dello stesso. Sono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- Allegati A Planimetrie relative all'Immobile.

2. OGGETTO, DURATA DEL CONTRATTO, RECESSO - CONDIZIONE SOSPENSIVA

2.1. Il Locatore concede in Locazione al Conduttore, che accetta, l'Immobile ai termini e alle condizioni di cui al presente contratto all'Art. 4. La locazione viene convenuta per la durata di 6 (sei) anni a partire dal 01/02/2022

Qualora una delle Parti non abbia fatto pervenire all'altra la disdetta a mezzo di raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione, il contratto si intenderà rinnovato agli stessi patti e condizioni per un ulteriore periodo di sei anni.

Le parti si danno atto che l'indennità di cui all'articolo 34, Legge n. 392/1978 non è dovuta sia con riferimento all'oggetto del presente contratto (Art. 4), sia in ogni caso.

A tal fine il Conduttore quale corrispettivo per la rinuncia del Conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento, il Locatore fin da ora rinuncia al diniego della rinnovazione del presente contratto di locazione alla prima scadenza, altrimenti spettante ai sensi dell'articolo 29, Legge n. 392/1978.

2.2. Quale ulteriore corrispettivo per la rinuncia del Conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'articolo 34, Legge n. 392/1978, espressamente si conviene che allo spirare del secondo anno di locazione al conduttore è data facoltà di recedere anticipatamente in qualunque momento dal presente contratto, con un preavviso di 12 (dodici) mesi.

3. CANONE E PAGAMENTO

3.1. Quale corrispettivo per la locazione dell'immobile, il Conduttore pagherà al Locatore un canone mensile, determinato a corpo e non a misura, pari ad Euro 3.000,00 (Euro Tremila/00) mensili. Il Conduttore si impegna a corrispondere detto canone in rate mensili anticipate, da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

Il primo canone mensile sarà corrisposto entro il giorno cinque del mese di Febbraio 2022.

3.2. Insieme con il canone di locazione saranno periodicamente addebitate al Conduttore quote anticipate, salvo conguaglio annuale e in proporzione alla dimensione dell'immobile, degli oneri accessori di cui al primo comma dell'art. 9 Legge n. 392/1978.

3.3. Le rate del canone e degli oneri accessori saranno pagate mediante bonifico a favore del Locatore presso il conto corrente bancario i cui estremi egli comunicherà al Conduttore. Il Locatore potrà comunicare al Conduttore, in qualunque tempo, differenti modalità di pagamento.

3.4. Il ritardato pagamento del canone o degli oneri accessori decorsi 20 (venti) giorni dalla data delle scadenze delle singole rate determina il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice civile per fatto e colpa del Conduttore, all'incameramento della quota parte del deposito cauzionale stabilito al successivo articolo 12 (nei limiti del proprio credito nei confronti del Conduttore) e al risarcimento dei maggiori danni derivanti dall'anticipata risoluzione della locazione per l'inadempienza del Conduttore. Indipendentemente dall'esercizio della facoltà concessa dalla predetta clausola risolutiva espressa, per i pagamenti effettuati in ritardo rispetto alle scadenze delle singole rate, saranno addebitati interessi moratori, fatti salvi i diritti per i maggiori danni, in ragione del saggio d'interesse legale maggiorato di sei punti percentuali, con decorrenza dalla scadenza.

Il pagamento del Canone non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del Locatore contestate dal Conduttore.

3.5. Il Canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in base alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rispetto all'anno precedente, nella misura massima ammessa dalla normativa che sarà di volta in volta vigente. Resta comunque inteso che alla scadenza di ogni anno di locazione, il canone verrà aggiornato automaticamente previa comunicazione del Locatore, nella misura della variazione suddetta senza la necessità di ulteriore richiesta da parte del Locatore.

3.6. Le prestazioni oggetto del presente contratto sono assoggettate a IVA, esercitando il Locatore in tal senso l'opzione ai sensi dell'articolo 10, numero 8), D.P.R. 26.10.1972, n. 633.

4. DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. L'immobile viene locato per uso esclusivo di vendita all'ingrosso, esclusa inderogabilmente, ogni diversa destinazione di natura industriale, commerciale e artigianale.

4.2. Il Conduttore non può sublocare l'immobile, concederne a terzi l'uso o il godimento, né può cedere il presente contratto senza il consenso scritto del Locatore.

4.3. La destinazione dell'immobile a un uso diverso rispetto a quello indicato nel precedente paragrafo 4.1, o la sua sublocazione o concessione in uso o in godimento, così come la cessione del presente contratto senza il consenso scritto del Locatore, determinano il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice civile per fatto e colpa del Conduttore, all'incameramento della quota parte del deposito cauzionale stabilito al successivo articolo 12 (nei limiti del proprio credito nei confronti del Conduttore) e al risarcimento dei maggiori danni derivanti dall'anticipata risoluzione della locazione per l'inadempienza del Conduttore.

5. CONSEGNA E STATO DELL'IMMOBILE

5.1. L'immobile sarà consegnato al Conduttore nello stato in cui attualmente si trova, che egli dichiara di ben conoscere e accettare. Le Parti espressamente concordano che ogni ulteriore opera di adattamento dell'immobile alle esigenze del Conduttore dovrà eseguirsi a sua cura e spese.

5.2. Il Conduttore dichiara di conoscere e accettare, senza riserva alcuna, lo stato di conservazione dell'immobile, che dichiara, altresì, essere esente da vizi e completamente idoneo all'uso pattuito, anche in relazione all'ottenimento delle autorizzazioni o concessioni per lo svolgimento della propria attività, per il rilascio delle quali dichiara che l'immobile ha tutti i requisiti prescritti.

6. RESPONSABILITÀ E GARANZIE

6.1. Dal momento della consegna dell'immobile il Conduttore è costituito custode dello stesso ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti derivanti da fatto proprio del Conduttore, doloso o colposo. Il Conduttore esonera altresì il Locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti e incendi, nonché per umidità, invasione o infiltrazione d'acqua, rigurgiti di fogna, scarsità o mancanza d'acqua, di gas o di energia elettrica, e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio che si verificasse per cause indipendenti dalla volontà del Locatore.

6.2. Il Conduttore assume a suo carico ogni responsabilità derivante da eventuali inquinamenti d'aria, di acqua e acustici derivanti dalla propria attività.

7. ADDIZIONI, MIGLIORIE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

7.1. Il Conduttore si impegna a non apportare modifiche all'immobile senza il preventivo consenso del Locatore da rilasciare in forma scritta, fatto salvo il layout interno dell'arredamento. L'esecuzione di modifiche all'immobile senza il preventivo consenso del Locatore determina il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice civile per fatto e colpa del Conduttore, all'incameramento della quota parte del deposito cauzionale stabilito al successivo articolo 12 (nei limiti del proprio credito nei confronti del Conduttore) e al risarcimento dei maggiori danni derivanti dall'anticipata risoluzione della locazione per l'inadempienza del Conduttore.

7.2. L'installazione e l'esecuzione – anche come miglioria o addizione – di tutte le opere e di tutti gli impianti tecnologici (elettrici, termici, idraulici, sanitari, ecc.) e delle facciate e rivestimenti, relativi all'immobile, che il Conduttore fosse autorizzato ad effettuare, dovrà essere dal Conduttore eseguita a propria cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità, impegnandosi a mantenere indenne il Locatore da qualsiasi danno e/o pretesa di terzi, in conformità alle normative che all'epoca dell'esecuzione saranno in vigore, avendo cura di produrre al Locatore i relativi certificati di conformità. Il Conduttore, a propria cura e spese, si impegna altresì a adeguare i suddetti impianti a eventuali future prescrizioni normative e a usare tutte le necessarie cautele per evitare danni all'immobile. Altresì, egli assume a proprio carico tutti gli oneri relativi a eventuali modifiche richieste dagli enti e dagli uffici competenti per il rilascio delle autorizzazioni relativamente all'esercizio della propria attività.

7.3. I miglioramenti, le modifiche e le addizioni eseguite dal Conduttore a propria cura e spese nel corso della locazione, anche se autorizzate dal Locatore, resteranno a questi acquisite al termine della locazione senza che al Conduttore medesimo sia dovuto alcun compenso o indennità, fatti salvi la facoltà del Locatore di richiedere l'asporto delle casseforti, delle tramezze e il ripristino delle pareti che fossero state guastate dall'opera del Conduttore, e il diritto del Conduttore di asportare le casseforti. E' esclusa, in ogni caso, la compensazione tra i danni eventualmente arrecati all'immobile e i miglioramenti e le addizioni.

7.4. Tutte le spese di manutenzione ordinaria relative all'immobile sono a carico del Conduttore, al quale fanno carico, altresì, tutte le spese di manutenzione tanto ordinaria quanto straordinaria relative ai miglioramenti, alle addizioni e agli impianti che fossero effettuati e installati dal Conduttore medesimo.

8. IMPEGNI DEL CONDUTTORE

8.1. Il Conduttore si impegna a richiedere tutte le eventuali autorizzazioni necessarie per l'esercizio della propria attività (Comune - ASL - VV.FF. - etc.), delle quali dovrà trasmettere al Locatore copia del rilascio.

8.2. Il Conduttore assume a proprio carico tutte le spese inerenti all'allacciamento delle utenze ed in particolare dei contatori luce, acqua, gas, ecc. .

8.3. Il Conduttore dichiara di avere denunciato o che provvederà a denunciare la propria attività al Comune di Roma.

8.4. Il Conduttore assume a proprio carico ogni tassa, erariale o locale, relativa all'uso dell'immobile, compresa la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

8.5. Il Conduttore si impegna a rispettare tutte le norme che regolano l'attività all'interno del complesso di Commercio portuense che sarà cura del Locatore mettere a disposizione del Conduttore, e da atto che tale regolamento costituisce parte integrante del presente contratto.

9. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

9.1. Allo scadere della locazione il Conduttore dovrà riconsegnare l'immobile nello stato in cui gli è stato consegnato, eccezion fatta per le addizioni e migliorie che potrà apportare ai sensi delle previsioni del

precedente Articolo 7, e salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso dell'Immobile in conformità del presente contratto.

9.2. Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui la proprietà intendesse vendere l'Immobile, il Conduttore dovrà lasciare visitare l'unità locata agli aspiranti negli orari e nei giorni da concordare, garantendo comunque la visita per almeno due giorni a settimana.

10. ASSICURAZIONE

10.1. E' fatto obbligo al Conduttore di stipulare con primaria compagnia un contratto assicurativo contro il rischio locativo (articoli 1588 e 1589 Codice civile), prevedendo anche le garanzie accessorie e la rinuncia, da parte della compagnia assicuratrice, all'azione di rivalsa nei confronti del Locatore giusta quanto previsto dagli articoli 1589 e 1916 Codice civile.

E' facoltà del Locatore di richiedere in ogni momento prova al Conduttore dell'ottemperanza a codesta disposizione, il quale si impegna a mettere a disposizione la propria polizza a copertura dei rischi posti a carico del Locatore.

11. SPESE

11.1. L'imposta di registro e gli altri oneri relativi alla registrazione del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni e risoluzioni consensuali e tutte le spese diverse dalle precedenti, sono a carico del Conduttore.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

12.1. Il deposito a garanzia delle obbligazioni assunte dal Conduttore con il presente contratto viene stabilito per un importo pari ad € 60.000,00 (Sessantamila/00).

12.2. Il Locatore si impegna a restituire al Conduttore il deposito di cui al presente articolo, entro 90 (novanta) giorni dalla riconsegna da parte del Conduttore dell'Immobile, qualora non sussistano obbligazioni inadempite del Conduttore ai sensi del presente contratto.

13. MANCATO RILASCIO DELL'IMMOBILE

13.1. In tutti i casi di mancato rilascio dell'Immobile, sarà dovuta al Locatore un'indennità di occupazione pari al canone di locazione vigente al momento maggiorato del 20%. Codesta indennità sarà dovuta per il solo fatto del possesso dell'Immobile, senza necessità di provare il danno subito.

14. RINUNCIA ALL'INDENNITÀ PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO

14.1. Il Conduttore, in considerazione dei corrispettivi previsti nel precedente articolo 2, fin da ora rinuncia all'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'articolo 34, Legge n. 392/1978, qualora dovessero sussistere le condizioni che ne darebbero diritto.

15. DISPOSIZIONI VARIE

15.1. Al momento della consegna dell'Immobile al Conduttore verranno consegnate tutte le chiavi necessarie per poter accedere nell'Immobile stesso e nelle sue pertinenze. Il Conduttore avrà comunque facoltà di fare installare a propria cura e spese serrature o lucchetti diversi.

15.2. Tutte le comunicazioni fatte in attuazione del presente contratto devono avvenire per iscritto a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o altro mezzo idoneo ad assicurare l'avvenuta ricezione da parte del destinatario ed essere recapitate ai seguenti indirizzi o a quelli successivamente indicati dalle Parti:

Quanto al Locatore:

all'attenzione del Sig. ***

Quanto al Conduttore: ***

all'attenzione della Sig. ***

15.3. Il Conduttore dovrà comunicare al Locatore ogni atto di cessione e di affitto avente ad oggetto l'azienda da lui esercitata nell'Immobile, producendo i documenti necessari a identificare il nuovo soggetto Conduttore.

15.4. Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso.

15.5. Qualsiasi articolo, clausola, sezione, paragrafo, suddivisione del presente Contratto che sia o divenga illegittima, invalida o priva di efficacia dovrà essere rimossa dal Contratto e considerata inefficace nei limiti di

tale illegittimità, invalidità od inefficacia e non potrà in alcun modo pregiudicare, nei limiti di quanto consentito ai sensi di legge, le altre disposizioni del presente Contratto.

15.6. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni del Codice civile nonché della Legge 27.7.1978, n. 392.

15.7. Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione, validità e/o esecuzione del presente contratto le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Roma.

16. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

16.1. Ogni Parte, con la sottoscrizione del presente accordo, dichiara di aver preso atto dell'informativa data dall'altra ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n.196/2003 e autorizza detta Parte a trattare e a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti obbligatori connessi al presente contratto .

Letto, confermato e sottoscritto a Roma, il 01/02/2022

Il Conduttore dichiara che tutte le disposizioni del presente contratto sono la sintesi di libere contrattazioni con il Locatore e di approvare espressamente le seguenti disposizioni:

2. OGGETTO, DURATA DEL CONTRATTO, RECESSO – CONDIZIONE SOSPENSIVA
3. Canone e pagamento
5. Consegna e stato dell'immobile
7. Addizionali, migliorie e manutenzione dell'immobile
8. Impegni del Conduttore
12. Deposito cauzionale
14. Rinuncia all'indennità per la perdita dell'avviamento
- 15.7. Foro competente
