

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata;

- con sede legale in \_\_\_\_\_, Partita Iva \_\_\_\_\_  
capitale sociale € 50.000,00, amministratore unico \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
CF \_\_\_\_\_ di seguito denominato **locatore**,

### **Affitta**

- \_\_\_\_\_ con sede legale in Via \_\_\_\_\_  
Partita Iva \_\_\_\_\_ in qualità di **Conduttore**, che accetta  
seguinte unità immobiliare:

- Immobile commerciale C/1 sito in Roma (RM), Via Rapagnano n. 96 Int. 12 Lotto 2 Ed. 3, Foglio 134- Particella 1751 – Subalterno 12 – Rendita Catastale € 2.078,64 – mq 86 catastali, classe energetica G, posto al piano terra;

1) La locazione avrà la durata di anni 6 + 6 con inizio dal 01/01/2018. Sia il conduttore che il locatore conservano in ogni caso la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi della legge 431/98, comunicando la disdetta a mezzo raccomandata A.R.

2) Il prezzo della locazione è stabilito in **€ 10.200,00 (diecimiladuecento/00)** annui da pagarsi in n. 12 rate mensili di **€ 850,00 (ottocentocinquanta/00)** ciascuna, tramite bonifico bancario entro il giorno 10 di ogni mese. A garanzia di eventuali danni il conduttore ha rilasciato un deposito cauzionale per un importo di **€ 2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta/00) + iva** pari a tre mensilità, versato già nel precedente contratto, registrato in data 30/01/2015, con protocollo \_\_\_\_\_  
Questa somma, come da accordo tra le parti potrà essere imputata in conto pigioni al momento e nell'eventualità della risoluzione del contratto.

3) Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dall'indice dei prezzi al consumo.

4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) I locali si concedono per il solo uso commerciale con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione se non concordato con il locatore.

Il locale sarà locato con i seguenti arredi:

- Climatizzatori a soffitto;
- Due vetrine;
- Varie postazioni lavorative con vetri scorrevoli a porta;

1) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenute concessione di edificazione e licenza di agibilità.

E' inoltre provvisto di un impianto elettrico a norma con salvavita.

- 2) Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione con un massimale di € 250,00(duecentocinquanta/00), ed espressamente solo quelle necessarie e causate dal normale deterioramento del bene dovuto al suo utilizzo ordinario e non eventuali danni determinati da dolo, incuria o accidentali.
  - 3) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'uso improprio della struttura.
  - 4) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti e clienti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
  - 5) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
  - 6) Il locatore potrà previo avviso di almeno 48 ore ispezionare o far ispezionare i locali affittati in caso di vendita dell'immobile.
  - 7) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, ed in particolare il mancato o ritardato pagamento, produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.
  - 8) Le spese di bollo e l'imposta di registro per il presente contratto, e per le quietanze, saranno a carico del locatore e del conduttore in uguale misura.
- Il locatore o il conduttore provvederà alla registrazione del contratto, anticipando la quota di sua spettanza, pari alla metà del costo di registrazione, resta inteso che la quota annuale di registrazione è da intendersi a carico del locatore e del conduttore in uguale misura. Agli adempimenti amministrativi previsti provvederà chi si occuperà della registrazione, dandone tempestiva notizia alla controparte.
- 9) 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 locazione, in quanto applicabili.
  - 10) La data della presente scrittura è quella dell'inizio della locazione.

\_\_, lì 4 gennaio 2018

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 CC accettiamo il contratto

il 4 GENNAIO 2018

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE