

**CONTRATTO di LOCAZIONE COMMERCIALE del 14/12/2016**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

il locatore

[REDACTED] residente in

[REDACTED]

**AFFITTA**

al conduttore

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] Partita IVA [REDACTED] in persona del legale

rappresentante, Amministratore unico, signor [REDACTED] nato

[REDACTED] la porzione

immobiliare sita in Roma (RM), Via Raffaele Balestra, 54 e più

precisamente:

- locale negozio in Roma, Piazza Madonna della Salette 13/14, angolo Via Raffaele Balestra n° 54, piano terra, composto di un unico grande ambiente, con retro e WC, confinante con rampa, atrio dell'edificio al civico 52, dette vie e piazza, salvo altri.

L'unità in questione risulta censita al NCEU di Roma al foglio 454, n°1419 sub 1, Piano terra, z.c. 4, categoria C/1, cl. 2, mq 69 (sessantanove), rendita € 1.607,16

**AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI**

1. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal 14/12/2016 e con scadenza al 13/12/2022. In caso di mancata disdetta di una delle parti - da comunicarsi all'altra con lettera raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima della relativa scadenza - si rinnoverà quindi di ulteriori sei anni;

2. Il prezzo della locazione è stabilito in € 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00) annui da pagarsi in n°12 (dodici) rate da € 2.100,00 (duemilacento/00) ciascuna;

In considerazione delle opere e dei lavori di sistemazione ed adeguamento che la parte conduttrice dovrà sostenere, e tenuto conto della volontà di agevolare la parte conduttrice per il periodo iniziale della propria attività economica, si conviene che per i primi 5 (cinque) anni il canone si intenderà ridotto in € 21.600,00 (ventunomilaseicento/00) annui da pagarsi in n°12 (dodici) rate da € 1.800,00 (milleottocento/00) ciascuna.

Tale riduzione decadrà e non sarà applicabile in caso di cessione dell'attività o del ramo d'azienda ad altra società o privato.

3. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27- 7° comma della legge 392/78 con preavviso di mesi sei da comunicare al locatore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno;
4. Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il giorno 10 di ciascun mese e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute; il conduttore non potrà mai sospendere i pagamenti con pretese od eccezioni, salvo poi il separato esercizio delle proprie ragioni;
5. I locali si concedono per l'esercizio di ristorante-osteria-pizzeria. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34 – 35 – 37 e seguenti della legge 392/78 il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico;

6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore; in tal senso il locatore assicura che il locale è dotato di canna fumaria idonea e conforme alla normativa vigente,
7. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità;
8. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile, nel periodo precedente alla locazione in corso, non era adibito ad uso abitazione;
9. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Il conduttore rinuncia espressamente a richiedere o pretendere qualsivoglia indennità per le eventuali migliorie apportate, anche se autorizzate dal locatore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la somma dall'eventuale deposito cauzionale. Gli oneri condominiali ordinari restano ad esclusivo

carico del conduttore, mentre gli oneri straordinari faranno carico al locatore;

10. Al momento dell'eventuale rinnovo del presente contratto di locazione, il locatore non potrà concedere in locazione a terzi il locale in oggetto senza aver preventivamente consentito all'attuale conduttore la facoltà di acquisire in locazione per sé il medesimo locale. Nell'ipotesi di esercizio di tale facoltà, permanendo la medesima attività commerciale, il canone annuo applicato non potrà essere superiore all'ultimo canone corrisposto maggiorato del 25%;
11. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno, ove esistente, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile;
12. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti, a cose o persone, che potessero derivare dal fatto od omissione di suoi dipendenti;
13. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause non dipendenti dalla sua volontà,
14. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso da comunicare con congruo anticipo;
15. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la risoluzione;
16. L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. A richiesta di una delle parti

il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo impiego;

17. Il conduttore si impegna, nel caso di cessione dell'azienda e del contratto presente e prima di tale cessione, a rilasciare fideiussione bancaria a prima richiesta per un importo pari ad una annualità del canone di locazione vigente alla data della cessione;
18. Sono a carico del locatore l'imposta di bollo per il contratto e per le quietanze, l'imposta di registro sarà a carico di entrambe le parti nella misura del 50%;
19. 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;
20. Le parti convengono altresì che ogni modifica o deroga al presente contratto dovrà sempre risultare da atto scritto;
21. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore;
22. In caso di controversia sulla interpretazione del presente contratto, sarà competente il foro di Roma. Per quanto altro non previsto nella presente scrittura privata le parti si rimettono alle vigenti norme e regolamenti dettati dal codice civile.

IL LOCATORE

[REDACTED]

IL CONDUTTORE

[REDACTED]

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 2, 4, 5, 6, 9, 10, 20.

IL LOCATORE

[REDACTED]

IL CONDUTTORE

[REDACTED]



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RL112)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PALESTRINA  
Codice Identificativo del contratto [REDACTED]

In data 14/12/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo [REDACTED] la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da [REDACTED] e trasmessa da  
[REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 14/12/2016 al n. 003253-serie 3T  
e codice identificativo [REDACTED]

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente [REDACTED]  
Durata dal 14/12/2016 al 13/12/2022 Data di stipula 14/12/2016  
Importo del canone 21.600,00 n.pagine 5 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

00: [REDACTED] A [REDACTED] B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 432,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 1607,16

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

PIAZZA MADONNA DELLA SALETTE 13/14

Li, 14/12/2016

