

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

I Signori:

nato a _____ ed ivi residente in _____ codice fiscale _____

nato a _____ ed ivi residente in _____ codice fiscale _____

nata a _____ ed ivi residente in _____ codice fiscale _____

di seguito denominati semplicemente LOCATORI,

CONCEDONO IN LOCAZIONE AD USO UFFICIO

Alla _____ con sede in _____

Località _____ rappresentata nella persona del Presidente Signor _____

nato a _____ residente in _____ codice fiscale _____

di seguito denominata semplicemente CONDUTTORE,

CHE ACCETTA

L'unità immobiliare ad uso esclusivo di, locale ad uso ufficio sito in località Tragliata, Via Roascio n.13 cap 00123 Roma, registrata in Catasto di Roma al foglio 93, particella 1272, sub 4, rendita catastale € 1.994,76

PATTI E CONDIZIONI

1. Per la stipula del presente contratto le parti di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria, dichiarando che i patti di cui ai successivi articoli rispondono pienamente allo spirito della Legge 431/98.
2. La durata della locazione è pattuita in anni sei dal 01/02/2021 al 31/01/2027.
il locatore, in ottemperanza al disposto dell'art.2 comma 1 della Legge 431/98 rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza fatto salvo il caso in cui il termine dei primi sei anni il

locatore medesimo intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge di riforma. La dichiarazione di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza deve essere comunicata dal locatore, mediante lettera raccomandata venuta al domicilio del conduttore almeno sei mesi prima della scadenza. Per l'ipotesi di rinnovo alla prima scadenza, allo spirare della seconda scadenza contrattuale il contratto si intende rinnovato per ulteriori sei anni ed alle medesime condizioni contrattuali di cui al presente atto se ciascuna delle parti omette per proprio conto la procedura del rinnovo a nuove condizioni. A tal fine la parte interessata ad evitare il rinnovo tacito deve comunicare la propria intenzione con lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Nell'ipotesi di ricezione della lettera la parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata.

3. Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, con un preavviso di almeno 90 giorni da comunicare mediante raccomandata (R.A.) da inviare presso il domicilio del locatore.
4. Le parti pattuiscono il canone in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) annuo oltre le spese condominiali ed oneri accessori da corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile, salvo conguaglio. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) ciascuna, da versare con assegno bancario nel domicilio del locatore entro il 5 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT.
5. Le parti ai sensi degli artt. 5 e 55 L. 392/78 pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali, oltre 5 giorni la scadenza stabilita nel precedente articolo costituisce inadempimento contrattuale.
6. Ai sensi dell'art. 9 L. 392/78 sono a carico del conduttore tutte le spese gravanti sull'unità ivi previste; le relative somme saranno corrisposte dal conduttore direttamente all'amministratore dello stabile; il conduttore si impegna comunque a rimborsare immediatamente il locatore qualora questi debba per qualsiasi ragione eseguire il pagamento, previa richiesta scritta del medesimo locatore. Le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, tariffa Ama, pulizia pozzetto fognatura, sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione. Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti, ecc.) sono a carico del locatore. In ogni caso le spese di tale natura (manutenzione ed interventi straordinari) nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'immobile locato, si considerano straordinarie ai sensi e per gli effetti del successivo art. 7 della presente scrittura.
7. Viene pattuito che, qualora si eseguano sull'immobile o nell'edificio condominiale rilevanti opere (anche se non improrogabili) atte a conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito, o comunque opere d

straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, ricostruzione o rinnovazione impianti, il canone pattuito si intenderà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorre automaticamente dalla data ultimazione delle opere. Se la esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata del contratto della locazione, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto ad una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento (Art.1584 c.c.).

8. Il conduttore non può sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile salvo successivo consenso del locatore prestato in forma scritta.
9. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato, pena la nullità, per iscritto dal locatore.
L'inosservanza del presente patto determina ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art.1546 c.c. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che da questo sia dovuto compenso alcuno.
10. Per assicurare al locatore, l'assoluta integrità e il buono stato dell'immobile, durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna, il conduttore si obbliga a consegnare al momento della stipulazione del presente contratto, nelle mani del locatore, la somma di € 516,46 (cinquecentosedici/46) quale deposito cauzionale infruttifero di interessi legali. Tale deposito, non imputabile in conto pigioni sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.
11. Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt.1576 e 1609 c.c., sono a carico del conduttore così come ogni altra inerente agli impianti ed ai servizi: il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. In caso contrario, la somma sborsata sarà prelevata dal deposito che dovrà essere immediatamente integrato dal conduttore.
12. Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere da terzi, avvenute in mancanza della materiale disponibilità dell'immobile che cagionino ad essi danni (spandimento di acqua, fughe gas, ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata). Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o ai suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, solo in caso comprovata incuria del conduttore, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o durante gli ultimi sei mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo e prenderlo in locazione.

13. Le spese di registrazione anche per le future annualità sono a carico delle parti al 50%, mentre sono a totale carico del conduttore i bolli per il contratto e le quietanze.

14. Si dà atto che in data odierna al conduttore è stato consegnato l'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica).

Roma,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE