

Repertorio n.1495

Raccolta n.821

ATTO DI LOCAZIONE

\*\*\*\*\*

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici il giorno trenta del mese di dicembre.

(30 dicembre 2014)

Nel Comune di Roma, in Lungotevere dei Mellini n. 10, nel mio studio.

Innanzi a me Dottor FRANCESCO GASBARRI, Notaio in Roma, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

SONO PRESENTI

- nato a il domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore unico e quindi legale rappresentante della , con sede legale in in , con capitale sociale di Euro 10.000 (diecimila) interamente versato ed esistente, codice fiscale, partita I.V.A. ed iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di n. numero d'iscrizione al repertorio delle notizie economiche ed amministrative presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura n. avente i necessari poteri in forza dello statuto sociale che ai sensi del D. M. del Ministero dell'Economia e Finanze 2006 n. 141 attesta che la società svolge la seguente attività: acquisto (anche mediante locazione finanziaria), vendita, permuta, ristrutturazione e costruzione di immobili; (di seguito indicata anche locatrice)

nato a il domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto presso la sede della società di cui infra, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore unico e quindi legale rappresentante della con sede legale in in , con capitale sociale di Euro 10.000 (diecimila) di cui versato euro 2.500,00 (duemilacinquecento), codice fiscale, partita I.V.A. ed iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di n. numero d'iscrizione al repertorio delle notizie economiche ed amministrative presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura n. , società di diritto italiano costituita con atto a mio rogito in data 19 dicembre 2014 rep. 1454 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma 1 il 22 dicembre 2014 al n. 32421 serie 1T; avente i necessari poteri in forza dello statuto sociale che ai sensi del D. M. del Ministero dell'Economia e Finanze 2006 n. 141 attesta che la società svolge la seguente atti-



Dott. Francesco Gasbarri  
NOTAIO

Lungotevere dei Mellini n.10  
Roma

Tel. 0696036026  
Email fgasbarri@notariato.it

vità di acquisto, costruzione e vendita di immobili;  
(di seguito denominata anche conduttrice);  
detti componenti della cui identità personale io Notaio sono  
certo,

PREMESSO CHE

\* la società \_\_\_\_\_ è proprietaria delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

- porzione di villino quadrifamiliare per abitazione contraddistinta dal numero interno 3 (tre), elevantesi sui piani in interrato, terra, primo e secondo collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto composto da complessivi 7 (sette) vani catastali, il tutto in confine con detta via, villino interno due, villino interno quattro, salvo altri;

- box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36/A, distinto con il numero 3 (tre), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri.

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al:

- Foglio 1117, Particella 2676 subalterni 5 e 11 graffati, z.c. 6, categoria A/7, classe 6, vani 7, Rendita Euro 1.446,08, VIA PINZOLO n. 38, piano T-1-2-S1, int. 3, lotto Z6(il villino e il giardino);

- Foglio 1117, Particella 2676 sub. 4, Z.C.6, categoria C/6, classe 13, m.q. 34, Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36A, piano S1, int. 3, lotto Z6 (il box auto).

\* la conduttrice è interessata ad ottenere in locazione gli immobili;

\* la locatrice ha manifestato la volontà di concedere in locazione gli stessi;

tutto ciò premesso convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La società \_\_\_\_\_, come sopra rappresentata, concede in locazione alla società \_\_\_\_\_ che, come sopra rappresentata, a tale titolo accetta, gli immobili come in premessa identificati.

Il presente contratto si intenderà risolto se, esclusivamente tra le dette società \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ si darà seguito al contratto preliminare tra le stesse stipulato con atto a mio rogito in data odierna immediatamente precedente al presente.

ARTICOLO 3

DURATA

La durata del Contratto è stabilita in anni 28 (ventotto); con decorrenza dal 1 gennaio 2015 e termine il 31 dicembre 2043.

#### ARTICOLO 4

##### CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è pattuito mensilmente in complessivi € 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre IVA come per legge se dovuta. Le parti espressamente convengono che non sia applicata la rivalutazione ISTAT.

Il canone di locazione sarà corrisposto con le seguenti modalità temporali:

- per i primi 5 (cinque) anni il canone di locazione mensile sarà pari 500,00 (cinquecento virgola zero zero) e la società dovrà eseguire tutti i lavori di ristrutturazione e completamento opera, come da capitolato già scambiato tra le parti come le stesse confermano;

- dal sesto anno la società pagherà un canone di locazione mensile pari ad euro 1.000,00 (mille).

Nella determinazione del canone si è tenuto conto dello stato dei luoghi.

Le parti convengono fin da ora che il canone di locazione potrà essere corrisposto anche a favore delle imprese creditrici della

#### ARTICOLO 5

##### ONERI ACCESSORI E AUTORIZZAZIONI

La conduzione degli impianti, i consumi dei mezzi di servizio quali energia elettrica, acqua potabile, gas, riscaldamento e condizionamento, le manutenzioni ordinarie dei relativi impianti, sia occasionali saranno a carico della conduttrice per tutta la durata della locazione.

Tutte le autorizzazioni richieste in materia di sicurezza e tutte le licenze amministrative necessarie al regolare svolgimento dell'attività saranno a carico della conduttrice. Tutti gli oneri connessi alla stipula delle relative autorizzazioni, nonché i costi ordinari di mantenimento delle stesse saranno a carico della conduttrice.

#### ARTICOLO 6

APPLICABILITA' DEGLI ARTT. 34, 38, 39 E 40 DELLA LEGGE 392/78  
Le parti si danno atto che è compresa nel presente contratto l'applicazione degli artt. 34 (indennità di avviamento), 38 e 39 (prelazione e diritto di riscatto) e 40 (diritto di prelazione in caso di nuova locazione) della legge n. 392/78.

In ogni caso la conduttrice dichiara espressamente di non rinunciare, come in effetti non rinuncia, ai diritti sull'immobile di cui agli artt. 34 (indennità di avviamento), 38 e 39 (prelazione e diritto di riscatto) e 40 (diritto di prelazione in caso di nuova locazione) della legge n. 392/78.

#### ARTICOLO 7

##### PAGAMENTO DEI CANONI

In ogni caso, per il ritardato pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori verrà applicato all'importo dovuto un interesse moratorio pari al prime rate ABI del periodo di riferimento maggiorato di un punto percentuale che la conduttrice si impegna a corrispondere a titolo di interessi di mora.

Il pagamento di ciascun rateo di canone potrà essere compensato, sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo il successivo o separato esercizio delle eventuali ragioni.

Viene concessa la facoltà di compensare gli acconti dei canoni di locazione dovuti con le spese di straordinaria amministrazione, spese di riparazioni straordinarie urgenti documentate.

#### ARTICOLO 8

##### MIGLIORIE E MODIFICHE

Nel caso in cui la locatrice concordi con la conduttrice di assumere a proprio carico eventuali opere di miglioria dopo i primi 5 (cinque) anni, si darà luogo, a fine lavori, ad una maggiorazione del canone commisurata ad un'equa percentuale del costo sostenuto per le migliorie apportate.

Tale percentuale verrà definitivamente concordata di volta in volta e formalizzata tra le parti per iscritto avuto riguardo alla tipologia dell'intervento.

L'incremento del canone di locazione per le opere di cui al presente articolo decorrerà dall'inizio del mese successivo a quella in cui i lavori saranno ultimati.

Ogni modifica interna ed esterna all'immobile concesso in locazione ad eccezione di quelle relative alle pareti mobili, potrà essere eseguita dal conduttore a sua cura e spese solo su espressa autorizzazione della locatrice. Tale autorizzazione non potrà essere irragionevolmente rifiutata.

La locatrice si riserva, a sua discrezione, di valutare a fine locazione l'opportunità di imporre alla conduttrice la rimessa in pristino delle parti modificate o di acquisire, senza oneri, le modifiche apportate.

#### ARTICOLO 9

##### USO DELL'IMMOBILE

La conduttrice si impegna a mantenere con cura, ordine e diligenza l'immobile locato ed a riconsegnarlo, alla scadenza del Contratto, in buono stato locativo salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

La conduttrice, inoltre, si impegna a fare un uso corretto degli impianti e dei servizi messi a disposizione, ad assicurare l'efficienza dei mezzi mobili di sicurezza antincendio esistenti negli ambienti concessi in locazione.

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni di qualunque natura che possono derivare ai suoi dipendenti o a terzi da attività svolte nell'immobile, non direttamente imputabili alla conduttrice stessa.

#### ARTICOLO 10

##### CUSTODIA

La conduttrice è responsabile della custodia dell'immobile preso in locazione e risponderà dei danni che in esso dovessero verificarsi ai sensi dell'art. 1588 del codice civile.

#### ARTICOLO 11

##### ACCESSO ALL'IMMOBILE

La locatrice ed i suoi mandatarî avranno in qualsiasi momento libero accesso ai locali di proprietà preavvertendo con comunicazione scritta il conduttore del giorno e dell'ora della visita salvo casi di urgenza, per il controllo delle condizioni d'uso in quanto locato e per l'esecuzione di interventi e riparazioni di pertinenza.

#### ARTICOLO 12

##### RISOLUZIONE

La locatrice avrà la facoltà di risolvere il presente contratto con effetto immediato, ai sensi dell'art. 1456 codice civile, in caso di inadempimento del conduttore alle obbligazioni di cui al presente contratto, oltre che nei casi previsti dalla legge relativamente all'inadempimento grave del conduttore e a quanto indicato al superiore art.2,

#### ARTICOLO 13

##### SUB LOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

La conduttrice potrà sublocare gli immobili anche parzialmente. Fermo restando quanto precede, la società locatrice, come sopra rappresentata, autorizza fin d'ora il conduttore a cedere il presente contratto in ogni momento ad altra società sua controllata senza necessità di formalità alcuna e nessun altro adempimento ai fini della garanzia prestata.

#### ARTICOLO 14

##### SPESE RELATIVE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tutte le spese relative al presente contratto, ivi comprese le spese di registrazione, sono a carico di entrambe le Società nella misura del 50% (cinquanta per cento) ciascuna. Resta inteso che gli onorari dei professionisti che si sono occupati della redazione del presente contratto sono compensati fra le parti stesse.

Ai sensi dell'Articolo 17 comma 3 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, le parti convengono che l'imposta di registro dovuta sia corrisposta all'Erario in modo annuale.

#### ARTICOLO 15

##### PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 192/2005 la parte locatrice dichiara di aver fornito tutte le informazioni inerenti la prestazione energetica dell'immobile trasferito al conduttore, che conferma la circostanza ed inoltre di avere ricevuto, le predette informazioni, la documentazione ed il predetto attestato redatto in data 22 dicembre 2014 dall'Ing. Tullio Bove, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. A26276 che in copia, omessane la lettura per espressa e

concorde dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A". Le parti precisano che, a decorrere dalla data del rilascio dell'attestato, non si sono verificate cause di sua decadenza (quali: scadenza del termine ovvero interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge).

#### ARTICOLO 16

##### MODIFICHE DEL CONTRATTO

Ogni modifica al presente contratto sarà valida solo se apportata per iscritto e controfirmata da entrambe le parti.

#### ARTICOLO 17

##### COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni fra le parti saranno fatte per iscritto e verranno considerate valide e consegnate personalmente od inviate a mezzo lettera raccomandata all'indirizzo della sede legale di ciascuna società.

#### ARTICOLO 18

##### FORO COMPETENTE

Resta convenuto che qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto o con riferimento al medesimo, che non sia componibile in via amichevole, sarà deferita in via esclusiva alla cognizione del Foro di Roma, salve le ipotesi di competenza inderogabile del giudice del luogo in cui si trovano gli immobili.

#### ARTICOLO 19

##### PRIVACY

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto anche oltre i termini di legge, consentendone la comunicazione a tutti gli Uffici competenti e alla loro conservazione, esonerando me Notaio da ogni responsabilità al riguardo. Ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 3 febbraio 2006, n. 141, le parti dichiarano che il valore della pratica in oggetto è pari a quello sopra indicato inoltre di operare per i rappresentanti in nome e per conto della parte rappresentata.

Il presente atto - dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano su pagine dodici di tre fogli - è stato da me Notaio letto ai comparenti, i quali lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e viene sottoscritto alle ore 17 e minuti 57.

FIRMATO:

NOTAIO FRANCESCO GASBARRI (L.S.)