

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

L'anno 2013 (duemilatredici) il giorno 20 del mese di Febbraio in Roma, con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

con sede in P. Iva  
nella persona dell'Amministratore Unico e legale  
rappresentante sig.ra nata a  
codice fiscale , domiciliata, per la carica, in

in seguito denominata anche **Locatore**;

**E**

, con sede in P.IVA e  
C.F. in persona degli Amministratori e legali  
rappresentanti Sig.re nata a e  
nata a il entrambe domiciliate  
per la carica in  
in seguito denominata anche **Conduttore**;

### PREMESSO CHE

Ad intende concedere in locazione alla , che  
intende accettare, l'immobile sito in Roma, Via Aldo Manuzio, 55/57/59 Piano  
Terra e Piano S/1 con tre porte fronte strada e servizio e precisamente: locale ad  
uso commerciale sito al piano terreno e locale S/1 distinto al NCEU del Comune  
di Roma al Foglio 516, part.78, sub. 718, Zona Censuaria 2, Cat. C/1, Classe 8,  
rendita Catastale € 9.445,74 . Il locale sarà adibito all'attività di centro estetico,  
parrucchiere, make-up, boutique, vendita abbigliamento in genere, pelletteria,  
accessori, gioielleria e fashion "concept store".

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) RECEPIMENTO PREMESSE - La premessa forma parte integrante e  
sostanziale del presente atto e si intende qui interamente riportata e trascritta.

Art. 2 ) STIPULAZIONE - La Società concede in locazione alla  
che accetta, l'immobile sito in Roma alla Via Aldo Manuzio  
55/57/59 Piano Terra e Piano S/1 con tre porte fronte strada e servizio e

precisamente: locale ad uso commerciale sito al piano terra e locale S/1 distinto al NCEU del Comune di Roma al foglio 516, part.78, sub.718, zona censuaria 2 , categoria C/1, classe 8 , Rendita Catastale Euro € 9445,74. Il locale sarà adibito all'attività di centro estetico, parrucchiere, make-up, boutique, vendita abbigliamento in genere, pelletteria, accessori, gioielleria e fashion "concept store".

Art. 3) USO DELL'IMMOBILE - L'immobile sopra descritto viene concesso dal Locatario ed accettato dal Conduttore nella sua attuale consistenza ed accessori. E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. E' vietata qualunque variazione della destinazione d'uso del locale.

Art.4) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE - E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare ovvero dare in comodato, anche solo parzialmente , l'immobile oggetto della locazione, salvo quanto previsto dall'art. 36 della Legge 392/78, senza il consenso scritto del Locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto, ipso facto, ipso iure, salvo fatto il maggior danno. Qualora il Conduttore venisse nella determinazione di cedere il presente contratto nell'ambito di una cessione d'azienda, il subentrante sarà obbligato a far avere contestualmente al Locatore un fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Locatore pari a sei mensilità del canone aggiornato all'epoca della cessione.

Art. 5) DURATA DELLA LOCAZIONE - La durata della locazione è pattuita per un periodo di anni 6 (sei) con inizio dal 18/5/2013 e scadenza al 17/5/2019, e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta e salvo il disposto degli artt. 28, ultimo comma e 29, Legge 27/07/1978, n. 392.

Il Conduttore avrà l'espressa facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi, con un preavviso al Locatore di almeno 6 (sei) mesi a mezzo raccomandata A.R.. Altresì il Conduttore si obbliga a riconsegnare al Locatore, alla scadenza della locazione, il sopra descritto immobile libero da persone e cose.

Art. 6) CANONE - Il canone di locazione viene di comune accordo stabilito tra le parti in euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) annuali oltre oneri di legge, che verranno corrisposti dal Conduttore al Locatore in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € 2.400,00(duemilaquattrocento/00) ciascuna oltre oneri di legge, entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese, al domicilio del locatore, <sup>1</sup>ovvero a mezzo di bonifico sul conto corrente bancario intestato al locatore. Il Conduttore chiede al Locatore, che accetta, la possibilità di avere un canone

mensile agevolato per il primo anno di locazione di Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) mensili oltre oneri di legge e per il secondo anno di Euro 2.300,00 (duemilatrecento/00) mensili oltre oneri di legge.

Dal terzo anno in poi il canone mensile viene stabilito in Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) oltre oneri di legge da corrispondersi con le modalità sopra stabilite.

Il canone sarà soggetto ad ISTAT a partire dal terzo anno di locazione, in ragione del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone non è comprensivo di alcun onere previsto al punto 8) del presente contratto.

Art. 7) EFFETTI DEL MANCATO PAGAMENTO - Il mancato, parziale o ritardato pagamento di tre mensilità del canone e degli oneri accessori, costituisce risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c.

Art. 8) ONERI ACCESSORI - A partire dal 18/5/2013 sono a carico del Conduttore le spese ordinarie di utenze relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, gas, telefono, nonché le spese relative alla fornitura di ogni altro servizio, ivi comprese la tassa sulla raccolta dei rifiuti solidi urbani e degli oneri condominiali non aventi natura straordinaria.

Art. 9) DEPOSITO CAUZIONALE - Al momento della stipula del presente contratto di locazione, il conduttore versa nelle mani del locatore la somma di euro 4.800,00 (quattromil<sup>otto</sup>cento/00) pari 2 mensilità a titolo di deposito cauzionale e euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) oltre oneri di legge per la mensilità in corso. Il deposito cauzionale sarà a garanzia delle obbligazioni tutte che il Conduttore assume con il presente contratto, a garanzia sul canone che sarà custodito dal Locatore e dallo stesso incassato in caso di non regolare riconsegna della cosa locata, previa verifica dello stato del locale, del pagamento di tutte le utenze e degli oneri condominiali ed anche in caso di morosità. L'ammontare del deposito cauzionale produrrà interessi come per legge e dovrà essere aggiornato al momento di ogni rinnovo contrattuale.

Art. 10) STATO DEI LUOGHI, INNOVAZIONE, MODIFICHE E MIGLIORIE - Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali e di volervi eseguire un intervento di risistemazione e/o ristrutturazione degli stessi di cui si assume gli oneri e le spese. Si conviene che il Locatore provvederà a sue spese alla installazione delle 3 vetrine con relativi infissi sulla base delle indicazioni estetiche della Condittrice. ✓<sub>2</sub>

In ogni caso tutte le eventuali migliorie concesse resteranno gratuitamente a beneficio del Locatore medesimo.

Art. 11) ESONERO DI RESPONSABILITA' - Il Conduttore è responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimenti di acque, fughe di gas, etc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il Conduttore si obbliga al rispetto delle norme di comune convivenza e dei regolamenti condominiali.

Art. 12) ELEZIONE DI DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto e per la notifica di eventuali atti, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio nell'immobile oggetto del presente contratto.

Art. 13) LAVORI DI MANUTENZIONE

Al Conduttore competono tutti gli interventi e le spese di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c..

Al Locatore spetteranno tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e in questa sede si conviene che il Locatore provvederà a sue spese alla installazione delle 3 vetrine con relativi infissi attualmente mancanti sulla base delle indicazioni estetiche della Condutrice.  $\sqrt{2}$

Art.14) VISITE E VENDITE - Il Locatore potrà in qualunque momento visionare i locali, personalmente o potrà farlo un suo parente o persona da lui delegata, dandone preavviso al Conduttore di ventiquattro ore.

Le parti fanno esplicito riferimento, per quanto riguarda eventuali vendite dell'immobile, all'art. 38 della Legge del 27/07/1978, n. 392.

Art. 15) RINVIO ED ALTRE NORME - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano espressamente le norme del codice civile e quelle delle altre leggi vigenti in materia.

Art. 16) REGISTRAZIONE CONTRATTO - Le spese di registrazione del contratto di locazione, nonché quelle dei successivi rinnovi, sono a carico di entrambi in parti uguali. L'onere materiale e l'operazione di registrazione incombe sul Conduttore, che dovrà effettuarla nel termine di legge dalla sottoscrizione dell'atto. Egli avrà diritto a ricevere la quota del Locatore, alla firma del presente contratto e, per i rinnovi futuri, alla presentazione della ricevuta di registrazione o di pagamento dei rinnovi annuali. Le spese di bollazione, quelle per bolli di quietanza ed esazione sono a carico del Conduttore e si intendono estesi automaticamente anche ai futuri rinnovi contrattuali.

Art. 17) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - Le parti, ai sensi della Legge sulla Privacy, si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali per questioni inerenti il presente contratto.

Art. 18) MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere approvata, se non mediante contratto scritto a pena di nullità.

Art. 19) RISOLUZIONE IPSO-IURE - L'inadempienza da parte del Conduttore di uno soltanto dei patti contenuti nel presente contratto produrrà ipso iure la sua risoluzione.

Art. 20) FORO COMPETENTE - Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto, le parte eleggono come foro competente il Foro di Roma.

Art. 21) - A garanzia del pagamento del canone della locazione il Conduttore si obbliga a fornire, direttamente o tramite terzi, entro la data in cui provvederà alla registrazione del contratto, fidejussione assicurativa o bancaria per l'importo di Euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) e per la durata di 12 mesi da rinnovare ogni anno, pena la risoluzione del contratto.

Art. 22) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico inscindibile contesto.

Roma, 20/02/2013

Il Locatore

Il Conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 del presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore

Manite Bonifico Bancario

5

Lavori Per l'installazione delle Vetture Sanitarie AL 50% Tra le Parti

## ACCORDO DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Oggi 26 giugno 2018 in Roma, con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti e conseguenze di legge,

**TRA**

..... con sede in  
capitale sociale € 10.000,00 interamente versato, con codice fiscale, Partita IVA ed  
iscrizione al REI presso la ..... con identico numero: ..... ed iscritta  
al num. ...., PEC ..... legalmente rappresentata dal  
..... nato ad ..... il ..... domiciliato per questo atto  
presso la sede legale della società rappresentata, codice fiscale  
da una parte

**E**

..... con sede in  
capitale sociale € 10.000,00 interamente versato, con codice fiscale, Partita  
IVA ed iscrizione al REI presso la ..... con identico numero: ..... ed  
iscritta al num. .... PEC ..... legalmente  
rappresentata dalla signora ..... nata in ..... a ..... il  
..... domiciliata per questo atto presso la sede legale della società rappresentata,  
codice fiscale ..... in possesso di regolare permesso di soggiorno per  
lungo periodo, rilasciato dalla Questura di Roma il 15/05/2015 col numero  
dall'altra parte

**Premesso che:**

1. Tra la società ..... e la società ..... intercorre un contratto di locazione registrato del NEGOZIO contraddistinto dai civici nn. 55-57 e 59 (cinquantacinque, cinquantasette e cinquantanove) di Via Aldo Manuzio, Roma, sito al piano terreno e del relativo SOTTONEGOZIO sito al piano sottostrada (piano TS1), con cortile, il cui canone di locazione originario era di 2.400,00 oltre iva.
2. Che a partire dal marzo 2016 la conduttrice e la locatrice hanno concordato una riduzione del canone di locazione ad Euro 1.900,00 oltre iva, mensili;  
**con la presente scrittura le parti convengono**
3. **di ridurre ulteriormente il canone della locazione, a decorrere dal mese di febbraio 2018, ad euro 1.650,00 onnicomprensivi (iva inclusa).**

Roma, li 26 giugno 2018

Letto, firmato e sottoscritto