

IL DIRETTORE

FA1/BB

CONTRATTO DI LOCAZIONE

USO COMMERCIALE

TRA

-Soc. REA P.I. in persona dell'A.U.
nata a residente in
di seguito come locatore o parte locatrice

- da una parte -

- P.IVA con sede in - in persona
del legale rappresentante *pro tempore*, signora C.F. nata
ad domiciliata per la carica presso la sede sociale, di seguito anche

- dall'altra -

ART. 1

La Soc. .. proprietario dell'immobile di seguito descritto, concede in locazione commerciale, alla società in persona dell'amministratore unico, i locali siti in Roma, Loc. Infernetto, Via Salerno civico n. 18 -18/A, distinti al catasto al foglio 118 particella 45, Sub. 12, cat. c/1 classe 8, 96,00 mq, rendita 2.151,15 come raffigurati nella planimetria con bordura in rosso allegata e sottoscritta;

La locazione viene stipulata esclusivamente a pena di automatica risoluzione del contratto per lo svolgimento dell'attività di vendita di prodotti non food (casalinghi, detersivi e simili) esclusivamente nei locali commerciali (esclusi i boxes).

La conduttrice si obbliga a utilizzare i suddetti locali esclusivamente per la attività commerciale sopraindicata, impegnandosi ad utilizzare le aree esterne soltanto per le operazioni di carico e scarico delle merci.

ART. 2

Salvo quanto disposto dall'art.36 della L. 392/78, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato l'immobile locato, o di cedere o di conferire a qualsiasi titolo il contratto. E' altresì espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista.

La violazione dei detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto ed a tal fine la presente clausola ha valore di clausola risolutiva espressa ai sensi di legge.

ART. 3

La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 01 settembre 2017; alla scadenza dei primi sei anni il locatore rinuncia alla facoltà di diniego del rinnovo di cui all'art. 29 L. 392/78.

FA1/BB

La conduttrice dovrà consentire, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare da parte del locatore, dell'amministratore dello stabile o di loro incaricati.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 C.C. la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'interno dello stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

ART. 9

Il solo fatto del mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quanto dovuto ai sensi del precedente art. 6, costituirà la conduttrice in mora, salvo quanto previsto dall'art. 4.

ART. 10

La conduttrice - a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative e degli accertamenti espletati - dichiara che la cosa locatale trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto, compresi gli impianti esistenti.

Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative o condominiali anche se dipendenti dalla cosa locata, avendo la conduttrice verificato preventivamente sotto tutti i profili la idoneità del bene locato all'uso convenuto.

ART. 11

La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, comprese gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore.

La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione di diritto della locazione, oltre il risarcimento dei danni dal locatore subiti. Tutto quanto la conduttrice faccia, con o senza il preventivo consenso scritto della locatrice, rimarrà a beneficio di quest'ultima, senza alcun compenso, a meno che la locatrice stessa, per modifiche non previamente autorizzate per iscritto, non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese della conduttrice. In deroga specifica ed unica a quanto sopra convenuto la conduttrice è sin d'ora autorizzata ad eseguire i seguenti lavori che, senza indennità od onere, resteranno a beneficio della proprietà: rifacimento pavimentazione interna, riasfaltatura dell'area esterna di parcheggio, impianti in genere strumentali dell'attività, rifacimento delle vetrine e tutte le altre opere di ordinaria manutenzione.

In ogni caso la conduttrice si obbliga espressamente a fine locazione a ripristinare i locali come sono stati consegnati e a ripristinare i tramezzi di separazione dell'unità da quelle confinanti e dei bagni e antibagni per ogni negozio.

La conduttrice è altresì autorizzata, previo concerto con la locatrice, ad eseguire gli ulteriori lavori eventualmente richiesti dalle competenti autorità amministrative per il rilascio dei necessari nulla osta. Resta sin d'ora inteso che tutte le opere autorizzate dovranno essere eseguite ad onere e

FA1/BB

ART. 19

Eventuali modifiche della L. 392/78 più favorevoli alla locatrice comporteranno l'automatico adeguamento ad esse di quanto pattuito col presente contratto.

ART. 20

La conduttrice, a pena di automatica risoluzione del contratto, si obbliga a comunicare entro e non oltre trenta giorni dall'evento alla locatrice qualsiasi variazione del proprio assetto societario ed in particolare dell'organo amministrativo.

ART. 21

La conduttrice si obbliga altresì entro e non oltre 30 giorni da oggi:

AGENZIA
- a garantire tutte le obbligazioni assunte nei confronti della locatrice con il presente contratto mediante fidejussione rilasciata da primario istituto bancario fino alla concorrenza di €22.000,00 (ventiduemila/00). Detta fidejussione, a pena di automatica risoluzione del presente contratto, dovrà essere rinnovata e mantenuta in essere per tutto il periodo di locazione e dovrà espressamente prevedere la rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione e la dispensa dall'obbligo di osservanza dei termini previsti dall'art. 1597 C.C., in quanto convenzionalmente derogati.

- A stipulare e rinnovare, a proprie spese, contratti di assicurazione in favore della locatrice per danni da incendio, per eventi naturali dannosi, ex Cov., Responsabilità Civile e Furti, e per danni che possono essere causati ai vicini ed ai terzi, per il massimale di € 300.000,00 (trecentomila/00) ed esibendo alla locatrice fotocopia delle polizze e delle quietanze per tutto il periodo di vigenza del contratto.

ART. 22

Le parti convengono espressamente che la validità, efficacia, durata e risoluzione della presente locazione è condizionata dalla validità, efficacia, durata o risoluzione delle locazioni degli immobili ai civici nn. 16, 16/a, 20, 22 di Via Salorno, stipulate rispettivamente con _____

Roma li 01 settembre 2017

Il Locatore N.Q.

La conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, i seguenti articoli del presente contratto: 1,2,4,11,21,22 (clausola risolutiva espressa per i casi di: mutamento di destinazione, sublocazione o comodato; mancato puntuale pagamento del corrispettivo; modifiche non autorizzate all'immobile; obbligo di comunicazione; obbligo di prestare un fideiussore e di assicurazione, collegamento negoziale), 8,10 (esonero da responsabilità del locatore), 15 (elezione di domicilio).

Roma, li 01 settembre 2017

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
 Agenzia Entrate
 SEOTCI/00

0000496 00008682 015KJ001
 00006178 28/07/2017 08:52:17
 4578-00088 FB47FJ8617183506
 IDENTIFICATIVO 01160921911138

0 1 16 092191 113 9




Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
 Agenzia Entrate
 SEOTCI/00

0000496 00008682 015KJ001
 00006178 28/07/2017 08:52:12
 4578-00088 FB47FJ8617183506
 IDENTIFICATIVO 01160921911140

0 1 16 092191 113 9




Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 Ufficio di Roma