

FA1/BB

IL DIRETTORE

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE

TRA

- nato a il , C.F.: ed ivi
dom.ta in che, nel prosieguo, per brevità, sarà indicata
anche come locatore o parte locatrice

- da una parte -

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



ART. 1

Il sig. , proprietario dell'immobile di seguito descritto, concede in locazione commerciale, alla società in persona dell'amministratore unico, che accetta, i locali siti in Roma, Loc. Infernetto, Via Salerno civico n. 20, distinti al catasto al foglio 1118 particella 45, Sub. 13, cat. c/1 classe 8, 56,00 mq, rendita 1.353,53 come raffigurati nella planimetria con bordura in rosso allegata e sottoscritta, con annessa area adibita esclusivamente a parcheggio clienti carico e scarico merci, che viene identificata con bordatura gialla ;

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

Per le scadenze successive in caso di mancata disdetta di una delle parti – da comunicarsi all'altra a mezzo raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza – la locazione si rinnoverà per ulteriori sei anni e così di seguito.

In deroga all'art. 27 co 7 L. 392/78, le parti convengono che il recesso della conduttrice può avvenire in qualsiasi momento (con eliminazione della durata minima triennale) con preavviso di almeno 4 (quattro) mesi.

ART. 4

Il canone annuo di locazione, è convenuto in € 14.916,00 (quattordicimilanovecentosedici/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.243,00 (milleduecentoquarantatre/00) ciascuna, da corrispondersi a mezzo bonifico bancario in favore della locatrice alle seguenti coordinate bancarie IBAN _____, ovvero con le diverse modalità indicate per iscritto dalla parte locatrice, entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese di scadenza.

Dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone mensile sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione totale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge in vigore, e comunque, più favorevole al locatore.

Il mancato versamento anche di una sola rata di canone 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. 5

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della conduttrice, qualunque ne fosse il titolo. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta.

ART. 6

Sono, inoltre, a carico della conduttrice le spese ordinarie di amministrazione e di manutenzione, di assicurazione nonché di conservazione e gestione dei servizi e cose comuni (tasse, rifiuti e quant'altro), secondo il piano preventivo provvisorio di riparto delle spese stesse, redatto dall'amministrazione dello stabile (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo).

ART. 7

Le spese di manutenzione straordinaria saranno sostenute dalla locatrice.

ART. 8

La conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché delle piccole riparazioni di cui all'art. 1609 C.C. e, per patto espresso, quelle inerenti alle superfici interne dei muri (rasatura e tinteggiatura) e dei serramenti (porte, finestre e serrande) alle parti degli impianti igienico sanitario, elettrico, idrico, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato.

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 i 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

responsabilità della conduttrice la quale si obbliga in via preventiva ad ottenere le prescritte autorizzazioni amministrative.

La conduttrice si obbliga, altresì, ad usare della cosa locata e gli accessori interni ed esterni con la massima diligenza ed a rispettare il decoro della zona e la tranquillità degli abitanti della stessa.

ART. 12

La conduttrice si obbliga altresì a rispettare il regolamento dello stabile (che dichiara di ben conoscere specie nella parte relativa ai divieti e limitazioni d'uso) e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. In particolare curerà diligentemente che nell'esercizio delle sue attività non venga turbata la tranquillità ed il riposo degli inquilini dello stabile da parte dei suoi dipendenti, ovvero da parte degli avventori dei locali.

ART. 13

La conduttrice è costituita custode della cosa locata.

La locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di visitare i locali affittati per accettarne lo stato buon uso.

ART. 14

Dopo la disdetta o nel caso in cui la locatrice intendesse vendere la cosa locata, la conduttrice dovrà consentire la visita dalle ore 12.00 alle ore 13.00 nei giorni dispari non festivi, sotto la pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

ART. 15

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsivoglia controversia, dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice, elegge domicilio presso la propria sede legale.

ART. 16

La registrazione del presente contratto, se ed in quanto dovuta, (nonché il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi al primo) avverrà a cura del locatore, con l'obbligo per la conduttrice di rimborsare metà della spesa sostenuta.

Le spese per il bollo sono a carico della conduttrice.

ART. 17

Qualunque modifica del presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

ART. 18

In deroga all'art. 1193 C.C. il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi della conduttrice, indipendentemente dalle diverse indicazioni della conduttrice stessa.



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:

garantire tutte le obbligazioni assunte nei confronti della locatrice con il presente contratto mediante fidejussione rilasciata da primario istituto bancario fino alla concorrenza di €15.000,00 (quindici mila/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 € 200.000,00 (duecentomila/00) e documentando 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, 18, 18/a, 22 di Via Salorno, stipulate rispettivamente con

Roma lì 01 settembre 2017

Il Locatore

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, lì 01 settembre 2017

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEDI/CI/DO
 Agenzia Entrate
 00000355 00008CBZ W16KJ001
 00006181 28/07/2017 08:52:31
 4578-00088 F311082C2883A0887
 IDENTIFICATIVO: 0116092191106
 U. N. 16 092191106

Stampa circolare illeggibile

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEDI/CI/DO
 Agenzia Entrate
 00000355 00008CBZ W16KJ001
 00006181 28/07/2017 08:52:46
 4578-00088 F311082C2883A0887
 IDENTIFICATIVO: 0116092191117
 U. N. 16 092191117

Stampa circolare illeggibile

Stampa circolare illeggibile