



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 3 - SETTEBAGNI  
Codice Identificativo del contratto TJQ21T020885000KB

In data 30/11/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 21113013041536181 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da \*\*\*\*\* e trasmessa da  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Il contratto e' stato registrato il 30/11/2021 al n. 020885-serie 3T  
e codice identificativo TJQ21T020885000KB.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : \*\*\*\*\*  
Durata dal 18/11/2021 al 17/11/2027 Data di stipula 17/11/2021  
Importo del canone 13.650,00 n.pagine 8 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	*****	A	001	*****	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 337,00 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 273,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 1909,44  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di ROMA Prov. RM  
VIA CAMERATA PICENA 375/377

Li, 30/11/2021

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED]  
[REDACTED] (c.f. [REDACTED])  
in prosieguo denominato "parte locatrice"

### E

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato in [REDACTED]  
[REDACTED] c.a.p. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nella qualità di  
amministratore unico della [REDACTED] con sede in [REDACTED] cap  
[REDACTED] partita I.V.A. e Codice fiscale n. [REDACTED] in prosieguo denominata "parte  
conduttrice"

### Premesso

Che il sig. [REDACTED] (parte locatrice) è proprietario dell'immobile in locazione sito in  
Roma via Camerata Picena 375/377 come meglio appresso descritto in ragione del 50 per  
cento, e che la restante parte pari al 50 per cento risulta essere di proprietà della società  
[REDACTED] semplificata con unico socio, codice fiscale [REDACTED]

La predetta società [REDACTED] ben conoscendo la situazione debitoria in cui versa  
attualmente l'immobile e la volontà comune di utilizzare il canone di locazione scaturente dal  
presente contratto per provvedere al risanamento della medesima, non si oppone alla  
locazione.

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta  
l'immobile sito in Roma via Camerata Picena, 375/377 della superficie catastale di metri  
quadrati 79 circa, adibito ad uso commerciale al piano terreno int.1 comprensivo di servizio:  
L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto al foglio n. 134,  
particella n.1653 sub. 174 cat. C/1 classe 4. r.c. 1.909,44.

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria  
attività di commercio al minuto di abbigliamento. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà

essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, nè cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto. La parte conduttrice si dichiara edotta che antecedentemente alla stipula del presente atto il locale era adibito ad attività commerciale.

4) La locazione ha la durata di 6 (sei) anni, con inizio dal 18/11/2021 e termine al 17/11/2027. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi 6 (sei), da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 15 (quindici) - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € 15.600,00 (€ quindicimilaseicento/00 ) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.300,00 ( €

milletrecento/00 ) entro il giorno 17 di ciascun mese, presso il domicilio del locatore o a mezzo bonifico bancario presso [REDACTED] N. IBAN [REDACTED]. Per venire incontro alle esigenze del conduttore il canone per il primo anno sarà di Euro 13.650,00 (tredicimilaseicentocinquanta/00) da pagarsi in 11 rate mensili anticipate la prima di Euro 650,00 (seicentocinquanta/00) scadente in data odierna e le altre 10 di euro 1.300,00 (milletrecento/00) cadauna scadenti dal 17 gennaio 2022 in avanti.

La parte conduttrice si impegna a versare tramite bonifico bancario entro 5 giorni dalla firma del presente contratto la rata di Euro 650,00 (seicentocinquanta/00).

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, smaltimento rifiuti, nonché tutte le spese condominiali ordinarie; queste ultime verranno pagate secondo le richieste dell'amministratore condominiale alle predeterminate scadenze. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

8) Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento così come stabilito dagli

artt. 1576 e 1609 del Codice Civile. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze, la riparazione e l'eventuale sostituzione delle serrande, infissi, chiusure, finestre, grate. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

9) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, di proprio gradimento ed adatta all'uso convenuto, esente da difetti che possano influire sulla salute della parte conduttrice, propri dipendenti e collaboratori così da prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi, da quel momento, custode della medesima.

Il conduttore è a conoscenza che l'immobile oggetto della presente locazione è in regola con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione, e quindi non è in regola con le normative oggi vigenti in materia di impianti. Il conduttore, nel prendere atto di quanto sopra, accetta tale situazione ed esonera la parte locatrice da ogni responsabilità derivante da tale carenza. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

La parte conduttrice è stata resa edotta sulla prestazione energetica dell'immobile, di aver esaminato la documentazione relativa e di averne ricevuto copia.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di Legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte

delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Le opere in questione, a discrezione dalla parte locatrice, se non acquisite all'immobile, dovranno essere rimosse con conseguente messa in pristino dei locali a cura e spese della parte conduttrice. In caso contrario la parte conduttrice autorizza sin d'ora che la spesa occorrente a tale titolo venga detratta dal deposito cauzionale.

**11)** La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare, previo avviso ed appuntamento concordato con il conduttore, l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

**12)** La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

**13)** Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso ed appuntamento da concordarsi con la parte conduttrice, la visita dell'immobile locato, sotto

pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

14) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

15) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

16) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, nonchè per qualsiasi 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 parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

18) Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/78 il canone come determinato sopra verrà aggiornato, senza bisogno di preventiva richiesta del locatore, nella misura del 75 per cento delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

19) Per l'esatto adempimento del contratto di locazione le parti concordano che dovrà

essere versato alla parte locatrice un deposito cauzionale pari ad Euro 2.600,00 (duemilaseicento/00) infruttifero. Il conduttore si impegna a versare tale cifra immediatamente dopo la firma del contratto di locazione presso la domiciliazione bancaria fornita sopra. Il mancato versamento del deposito cauzionale sarà causa di risoluzione automatica del contratto stesso. Tale cauzione non potrà mai essere imputata in conto delle rate di affitto, neppure in prossimità della scadenza del contratto e sarà restituita dopo la regolare riconsegna delle cose locate e dopo eventuale conguaglio dei consumi di elettricità, acqua, gas e simili servizi. Essa verrà restituita dopo 30 giorni dall'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto.

**20)** Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

**21)** Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

**22)** Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

**23)** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

**24)** Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le

conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Roma, li 17/11/2021

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola misura interessi moratori; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9, 10 e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 14 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 15 (penale ed interessi di mora); 16 (imputazione nei pagamenti); 17 (elezione di domicilio); 22 (foro competente).

Redatto, confermato e sottoscritto in

Roma, li 17/11/2021