

**CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE AD USO NON**

**ABITATIVO EX ART. 27 DELLA LEGGE 392/1978**

Il signor:

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)

residente in \_\_\_\_\_

(di seguito denominato locatore)

**CONCEDONO IN LOCAZIONE**

Alla \_\_\_\_\_, unipersonale, in persona del legale rappresentante

p.t., signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, P.I. \_\_\_\_\_

(di seguito denominata conduttrice)

che accetta, per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare categoria D/2, posta in Roma, Via Nomentana n. 27, scala unica, piano secondo, interno 10 composto da quattro vani con accessori, il tutto identificabile al NCEU del Comune di Roma al foglio 578 particella 192, sub 14, cat. D/2, Rendita catastale € 3.200.

La locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso di albergo; qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare è vietata, ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 382, e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

**La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:**

**1) Durata.**

Il contratto è stipulato per la durata di anni 9 (nove) dal 01/03//2023 a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza del 15/03/2032 il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per altri nove anni, si prorogherà tacitamente di nove anni in nove anni qualora non venga data

disdetta scritta da una delle parti, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire almeno diciotto mesi prima della scadenza.

La conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal presente contratto previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima.

## 2) **Canone della locazione.**

**Il canone annuo di locazione** (esclusi oneri accessori che sono interamente a carico della conduttrice), avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile e la sua ubicazione, **è convenuto in Euro 30.000,00** (trentamila 00) **annue**, che i conduttori si obbligano a corrispondere al locatore in numero 12 rate mensili anticipate di €2.500,00 (duemilacinquecento 00) ciascuna, entro il giorno 5 di ciascun mese.

Trascorsi un anno dalla data di decorrenza del presente, il locatore avrà diritto di richiedere – ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 – l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) di quella accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedente.

Il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori di cui infra, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

## 3) **Oneri Accessori**

Sono a carico della parte conduttrice le spese condominiali indicate all'art. 9 della legge 392/1978, in proporzione alla quota millesimale spettante alle unità locate.

Restano a carico della parte conduttrice tutte le altre spese, ivi compresi i premi di assicurazione dello stabile, il compenso dell'amministratore, le spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento, le spese di revisione dell'impianto antincendio, l'ammortamento degli impianti.

Le spese condominiali tutte saranno pagate, al condominio dalla parte conduttrice.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo, per cui si conviene la essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati ai sensi dell'art. 1457 Cod. Civ..

I conduttori dichiarano di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo, a norma dell'art. 1575 Cod. Civ., ed adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, contestuale alla sottoscrizione del presente contratto, costituendosi da quel momento della medesima custode. La parte conduttrice è obbligata, ai sensi dell'art. 1575 n. 2 e 1576, a mantenere la unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle che sono a carico del locatore ed indicate nell'art. rubricato "Oneri Accessori".

Non rientrano invece tra le obbligazioni a carico del conduttore le altre riparazioni, tra cui quelle relative ad elementi dell'immobile soggetti a deterioramento per effetto del trascorrere del tempo, a meno che siano stati danneggiati per uso improprio fattone dal conduttore stesso.

La parte conduttrice dovrà dare avviso alla parte locatrice delle necessità di effettuare le riparazioni che siano a carico di essa locatrice, salvo eseguire direttamente le riparazioni urgenti dandone contemporaneamente avviso al locatore, il quale dovrà rimborsarne le spese.

Si da atto che la unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscono l'idoneità all'uso pattuito, salva comunque l'applicazione dell'art. 1578 e 1581 c.c.

Il locatore è tenuto a garantire la conduttrice da molestie di diritto arrecate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che il conduttore ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non è tenuto invece a garantirlo dalle molestie di fatto, per le quali il conduttore potrà agire in nome proprio contro i relativi autori.

#### **4) Obbligazioni della conduttrice.**

La conduttrice ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, di eseguire le piccole riparazioni posta a suo carico come sopra, e dare avviso al locatore della necessità di eseguire le riparazioni a carico di esso locatore.

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'unità locata al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al presente contratto. Pertanto per i piccoli danneggiamenti derivanti da tale deterioramento o consumo, il conduttore non sarà tenuto alla rimessione in pristino.

Salvo quanto sopra, il perimento ed il deterioramento avvenuti durante la locazione sono, in ogni caso, carico del conduttore, ai sensi dell'art. 1588 c.c.

Si conviene peraltro che il conduttore, in considerazione delle esigenze dell'attività dallo stesso esercitata, potrà effettuare nei locali in oggetto le opere murarie e di adattamento, utili per la migliore sistemazione ed utilizzazione dei locali stessi. Relativamente a tali lavori, la parte locatrice si impegna a sottoscrivere ogni istanza e documento necessario per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative.

La conduttrice è obbligata ad osservare scrupolosamente il regolamento di condominio vigente con particolare riferimento ai divieti ed alle limitazioni che dichiara di ben conoscere, e tutte le eventuali modifiche convenute o deliberate dall'assemblea dei condomini.

Nell'ipotesi in cui il locatore desideri vendere l'immobile il conduttore dovrà consentire la visita, in orari da concordare, non oltre due volte la settimana.

#### **5) Sublocazione**

La parte conduttrice, non potrà sublocare l'immobile e cedere il contratto di locazione senza il consenso scritto dalla parte locatrice, purché venga insieme ceduta e locata l'azienda ed in tali casi dovrà dare comunicazione alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, del proprio intendimento di locare o cedere l'azienda a terzi, e ciò ai sensi e per gli effetti dell'articolo 36 L. 392/1978.

La parte locatrice potrà opporsi per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento dalla comunicazione non sarà liberata espressamente, la parte locatrice potrà agire, in caso di inadempimento di tutte le obbligazioni assunte, anche contro l'attuale parte conduttrice che abbia ceduto o affittato l'azienda.

La disciplina di cui sopra trova applicazione anche nella ipotesi di cessione o

affitto di un ramo di azienda; quando il ramo di azienda occupi solo una parte dell'immobile locato, sarà possibile una cessione o sublocazione parziale.

Nell'ipotesi in cui l'azienda non venga né ceduta né affittata il conduttore potrà cedere il presente contratto o sublocare l'immobile in oggetto in oggetto solo previo espresso consenso del locatore.

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, nei casi suindicati, spetterà a colui che risulterà conduttore al momento della cessazione del presente contratto.

#### **6) Autorizzazione alla partecipazione alle assemblee condominiali**

Il locatore dichiara di concedere, sin d'ora, formale delega per la partecipazione alle assemblee condominiali, ordinarie e straordinarie, con il solo obbligo, da parte del conduttore delegato, di informare su quanto previsto nell'ordine del giorno delle assemblee straordinarie, e altresì dichiara di non ritenere responsabile il delegato per le decisioni assunte nelle assemblee, accettando preventivamente, e di buon grado, il perseguimento degli interessi comuni delle parti.

#### **7) Cessazione del rapporto.**

La conduttrice dichiara che l'immobile in oggetto verrà utilizzato per l'esercizio di attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori, pertanto in caso di cessazione del rapporto di locazione, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o ad una procedura concorsuale, la conduttrice avrà diritto ad una indennità pari a 21 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, secondo le disposizioni dell'art. 34 della legge 382/78. Detta indennità dovrà essere corrisposta al locatore prima del rilascio dell'immobile.

**8) Prelazione**

La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di alienazione o di nuova locazione a terzi dell'immobile locato, applicandosi alla fattispecie gli artt. 38 e segg. della legge 392/1978.

**9) Modifiche contrattuali**

Qualunque modifica al presente contratto potrà avere luogo e potrà essere provata solo mediante atto scritto.

**10) Elezione di domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, la conduttrice elegge domicilio nei locali oggetto della presente locazione.

**11) Spese.**

12) Le spese del presente contratto di locazione sono a carico di entrambe le parti in quote uguali.

**13) Rinvio.**

Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392, in quanto compatibili le disposizioni del codice civile (artt. 157 e seguenti) che regolano il contratto di locazione.

Roma li 17 febbraio 2023

Letto, approvato e sottoscritto

\_\_\_\_\_ )

(

A mente degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di aver letto e ben compreso le clausole tutte del presente contratto e specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, 14, esonerandosi dalla firma a margine di ciascuno di essi.