

DIREZIONE PROVINCIALE III A ROMA	N. 676 C. 3 25-03-19	L. CESARE BARONIO	Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Direzione Provinciale Roma
---	----------------------------	----------------------	--



### CONTRATTO DI COMODATO

Stipulato oggi 21/3/19 in Roma

TRA:  
 - nato a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ - comodante -  
 2, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_  
 E:  
 - con sede legale \_\_\_\_\_ - P.I. \_\_\_\_\_ In persona dell'Amministratore  
 unico \_\_\_\_\_ - comodatario -

Le parti convengono e stipulano:

- 1 - Il sig. \_\_\_\_\_ (d'ora in poi chiamato comodante), concede in comodato gratuito alla (d'ora in poi chiamato comodatario), perché se ne serva, per uso ufficio al fine di gestire ed eseguire tutte le procedure di mediazione il seguente bene: porzione di immobile sito in Roma via Cesare Baronio, 146/148, identificato in NCEU del Comune di Roma, Foglio 906 particella 327 sub. 3 cat. c/1, R.C. 2.584,04.
- 2 - L'uso del bene in oggetto è limitato alla \_\_\_\_\_ Questa si servirà del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza, esclusivamente per il seguente scopo: gestire ed eseguire tutte le procedure di mediazione, impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti.
- 3 - Il comodante può esigere la restituzione dell'immobile in qualsiasi momento, dando al comodatario un preavviso di almeno un mese. Il domicilio del comodatario viene eletto, ai fini di questo contratto, all'indirizzo della sede legale sita in \_\_\_\_\_
- 4 - Il comodatario è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia e non può concedere a terzi il godimento della stessa, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.
- 5 - Il comodatario dell'immobile oggetto del presente contratto non è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi dei danni causati da spandimento di acqua, fuga di gas, ecc. ricollegabili all'uso dell'immobile.
- 6 - Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario. Il silenzio o l'acquiescenza del comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessazione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario.
- 7 - Sono a carico del comodante sia le spese ordinarie che quelle straordinarie, necessarie ed urgenti.
- 8 - Le spese di registrazione del presente atto sono totalmente a carico del comodante, con adempimenti eseguiti dal comodante.
- 9 - È fatto espresso divieto di cessione di contratto, senza consenso scritto del comodante. Il comodatario potrà servirsi dell'immobile solo per l'uso determinato dal contratto; in caso contrario il comodante potrà richiedere immediata restituzione dell'immobile.
- 10 - Il presente contratto sostituisce comodato registrato in \_\_\_\_\_ il 23/3/2016 al N. \_\_\_\_\_ Per quanto non previsto si rinvia al codice civile all'articolo 1803 e seguenti Codice Civile

Letto, approvato e sottoscritto

Il Comodante

Il Comodatario

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO UFFICIO

L'anno duemilaventitre, il giorno venticinque, del mese di agosto alle ore 11,30, in Roma, Via Cesare Baronio 146/148 tra il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (di seguito locatore), da una parte, e il signor \_\_\_\_\_ che interviene nella qualità di socio accomandatario della società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, con C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_

Premesso che:

- Il signor \_\_\_\_\_ è proprietario di un immobile sito a Roma in via Cesare Baronio, 146/148, al catasto urbano al foglio 906, particella 327 sub 3, con rendita catastale pari ad € 2.584,04.
- la società sin dalla costituzione ha avuto in comodato verbale la sede e che ha provveduto a sistemare gli ambienti e arredato gli uffici a proprie spese,
- Che nella determinazione del canone si è tenuto conto delle migliorie apportate all'immobile

con la presente si conviene quanto segue:

Art. 1) Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

Art. 2) Il locatore concede in locazione per uso esclusivo di ufficio a conduttore, che accetta l'immobile sito in Roma, alla Via Cesare Baronio n. 146/148, composto da n. 1 vano + servizi, diviso in tre ambienti da pareti in cartongesso, nello stato di manutenzione in cui trovasi.

Il conduttore dichiara, inoltre, che l'immobile risulta idoneo all'uso pattuito e si impegna ed obbliga a riconsegnarlo nelle medesime condizioni attuali, salvo il normale deperimento d'uso. Esonerano espressamente il locatore da qualsiasi responsabilità relativa ad inidoneità nascenti da eventuali piani commerciali adottati dal comune. Ogni contestazione inerente lo stato manutentivo dei locali deve essere sollevata in forma scritta, mediante raccomandata a.r. inviata al locatore entro 8 giorni dalla decorrenza del contratto.

Art. 3) Ai sensi ed agli effetti degli artt. 34 e ss. L. 392/1978, il conduttore dichiara che i locali oggetto di questo contratto sono utilizzati per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

Art. 4) La durata è fissata in anni 6, come per legge, con decorrenza dal 25/08/2023 e scadenza il 24/08/2029, con rinnovazione tacita per altri 6 anni, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra mediante raccomandata a.r. almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 5) Salvo preventiva autorizzazione scritta da parte del locatore, è fatto espresso divieto per il conduttore di cedere il contratto a titolo oneroso quale che sia la forma apparente o di sublocare anche parzialmente l'immobile. La violazione dei divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione ipso jure del presente contratto ed il diritto del locatore di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

Art. 6) Il canone è determinato in € 1.800,00 (Milleottocento/00 Euro) annui, salvo conguaglio per oneri accessori, da versare in rate mensili anticipate di € 150,00 (Centocinquanta/00 Euro), oltre la quota di oneri accessori e le spese condominiali spettanti, entro il giorno cinque di ogni mese e ciò per i primi due fino al 31/12/2025, successivamente il canone sarà di € 500,00 (cinquecento/00 euro) mensili.

Il canone, dal 2026, sarà soggetto ad annuale rivalutazione in misura pari al 75% della variazione ISTAT (indice costo vita impiegati-operai) dell'anno precedente.

Art. 7) Il conduttore, inoltre, si impegna entro dieci giorni dalla richiesta corredata dall'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione, a corrispondere l'ammontare a conguaglio degli oneri accessori che siano per legge a loro carico.

Art. 8) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone, delle spese condominiali spettanti o delle quote per gli oneri accessori entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, produrrà l'automatica risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore.

Art. 9) Nessuna ulteriore modifica o innovazione, oltre quelle autorizzate e completate nel periodo di comodato, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra modifica o innovazione potrà essere effettuata senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore resteranno acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 cod. civ., fatto salvo il diritto del locatore di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore dei conduttori.

Art. 10) Saranno a carico dei conduttori oltre le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle piastrelle di rivestimento, alle serrande, anche le opere di straordinaria manutenzione. Il conduttore provvederà inoltre alla voltura delle utenze, quali acqua, energia elettrica ecc.

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico dei conduttori, così come ogni altra inerente impianti e servizi; il locatore si sostituirà al conduttore, qualora questi non vi provvedano tempestivamente, con rimborso delle spese sostenute da versare al locatore, assieme alla prima rata mensile utile dall'avvenuta riparazione.

Art. 11) È facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, salvo congruo preavviso. In particolare, l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno 2 ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di congruo preavviso. Qualora il locatore voglia vendere l'immobile, i conduttori dovranno lasciare visitare i locali dalle 10,00 alle 12,00 dal lunedì al venerdì di ogni settimana, a pena di risarcimento dei danni.

Art. 12) Il conduttore solleva il locatore contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri, del portiere, di inquilini o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dall'immobile in oggetto. Il locatore è inoltre esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile stesso, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, l'ascensore e l'impianto citofonico.

Art. 13) Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 14) Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto.

Art. 15) Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile e delle altre leggi speciali che regolano in materia.

Art. 16) L'imposta per la registrazione del presente contratto e quelle annuali successive, graveranno, come per legge, in parti eguali tra le parti. Alla registrazione provvederà direttamente il conduttore, il quale rimane facultato a trattenere sul primo canone successivo al pagamento, la quota, pari al 50% a carico del locatore.

Letto, confermato e sottoscritto

IL LOCATORE

Ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., si approvano specificamente le seguenti clausole: 1.3.4.5.6.7.8.9.12.13.

IL LOCATORE