

decomenza 1/1/15



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

TRA

• La

iscritta al Reg. Imprese

- Partita Iva

in persona del legale rappresentante Amministratore Unico

I

C.F.

domiciliata per la

carica c/o la sede legale indicata anche come locatore

E

• La Società

con sede in

in persona

dell' Amministratore Unico Sig.

C.F.

omiciliato per la carica c/o la sede legale indicato più

brevemente anche come conduttore.

PREMESSO

• che la

è proprietaria di N° 2 appartamenti siti in Roma, Viale Dell'

Astronomia n. 18 int. 1 e 2, censiti nel NCEU rispettivamente a Foglio 854 N° 148 sub. 1 e

Foglio 854 N° 148 sub. 2; cat. A/10 corredati di Attestato Certificazione Energetica redatti

rispettivamente per l'Interno 1 dall'Arch. Cristina Scioscia il 30.10.2014 ed inviato presso

l'ufficio preposto della Regione in data 30.10.2014 e per l'Interno 2 dall'Ing. Pietro Leone

in data 11.06.2014 ed inviato presso l'ufficio preposto della Regione in data 12.06.2014;

• che è intenzione della

affittare i sopra descritti appartamenti;

• che la

intende prendere in locazione

gli appartamenti di cui al precedente punto sub. a), avendoli preventivamente visionati e

giudicandoli pienamente idonei e rispondenti alle proprie esigenze nello stato di fatto e di

AGENZIA
DELLE
ENTRATE
DIREZIONE
PROVINCIALE I
DI ROMA
Ufficio
Territoriale di
Roma 2
AUTISMO

N. 15275
Sed. 31
Data 11/12/14

REGISTRATO
CON EURO

262.00

IL DIRIGENTE

diritto in cui essi si trovano, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto ad ogni effetto.

Art. 2) La ***** concede in locazione, secondo le disposizioni del capo II titolo I della legge 392/78, alla (***** che accetta, gli

immobili descritti in premessa sub. a), e utilizzerà gli immobili per lo svolgimento della propria attività e comunque la destinazione degli immobili locati sarà conforme alle destinazioni previste nel regolamento condominiale.

Art. 3) La durata della presente locazione viene stabilita in anni nove, a decorrere dal 01.01.2015 rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della legge 392/78 per la durata ivi prevista di ulteriori nove anni. L'eventuale recesso da parte del conduttore, che viene fin d'ora consentito ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L. 392/78, dovrà essere comunicato a mezzo lettera R.R. da inviare sei mesi prima e non potrà essere esercitato prima della scadenza del 2° anno.

Alla ***** è consentita la sublocazione degli immobili.

Art. 4) Il canone di locazione annuo viene convenuto in € 24.000,00 (Euro Ventiquattromila/00), da pagare in rate mensili anticipate di € 2.000,00 (Euro Duemila/00) cadauna corrispondersi a mezzo bonifico bancario con valuta fissa per il beneficiario al 5 di ogni mese.

Art. 5) Le parti convengono che a partire dalla seconda annualità, il suindicato canone di locazione pari € 24.000,00 (Euro Ventiquattromila/00), annui sia senz'altro aggiornato nella misura del 100% delle variazioni accertate dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, con riferimento a tali variazioni verificatesi nell'anno precedente e così successivamente di anno in anno secondo quanto previsto dall'art. 32 della legge 392/78 come sostituito dall'art. 1 comma 9 sexies del D.L. n. 12/85, senza necessità di

specifica richiesta da parte del locatore che non sia la semplice comunicazione del nuovo canone da corrispondere.

Art. 6) Oltre al canone di locazione il Conduttore pagherà tutte le spese relative ad oneri condominiali (spese relative al servizio di pulizia, fornitura di acqua e di energia elettrica) e di riscaldamento, corrispondendo le quote conteggiate dall'amministrazione condominiale direttamente al locatore.

Art. 7) ***** si impegna a mantenere il normale buon uso dell'immobile locato secondo le norme di cui all'art. 1587 C.C. e a riconsegnare lo stesso nel medesimo stato di conservazione, manutenzione ed efficienza che aveva al momento in cui fu consegnato, fatto salvo il normale deperimento per vetustà ed uso.

Art. 8) Sono a carico del proprietario le riparazioni di straordinaria manutenzione e in generale quelle di cui all'art. 23 della legge 392/78. Sono a carico del conduttore le riparazioni di cui all'art. 1609 C.C. e quelle conseguenti da danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato. Qualora l'immobile locato avesse bisogno di riparazioni di competenza del locatore il conduttore sarà tenuta a darne tempestiva comunicazione al locatore stesso, adoperandosi attivamente per ridurre eventuali danni che potessero provocarsi nel tempo intercorrente tra l'evento da sanare e la riparazione da eseguire e consentendo l'accesso all'immobile da parte del locatore o di suoi incaricati sia per l'accertamento e l'effettuazione dei lavori che per altro giustificato motivo. In ogni caso l'intervento della proprietà non potrà verificarsi oltre le quarantotto ore dalla segnalazione. In tali fattispecie il conduttore è autorizzata ad effettuare le opere urgenti a propria cura e a spese della proprietà.

Art. 9) Il conduttore è autorizzato ad apportare, a propria cura e spese, quelle modifiche necessarie al miglior godimento dell'immobile sempreché tali modifiche non si concretino in opere permanenti o in contrasto con le vigenti norme in materia urbanistica e siano state preventivamente comunicate per iscritto alla ***** si riserva altresì il

diritto di chiedere la rimessa in pristino dei luoghi al termine della locazione a suo

insindacabile giudizio di trattenere le migliori senza dover corrispondere alcun indennizzo.

Art. 10) Il conduttore accetta integralmente il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali.

Art. 11) A titolo di deposito cauzionale il conduttore rilascia assegno bancario di € 4.000,00 (euro Quattromila/00) relativo a due mensilità di canone. Con la sottoscrizione della presente scrittura il locatore accetta tale specifica modalità di corresponsione di deposito cauzionale. L'importo del deposito cauzionale dovrà essere restituito dal locatore al conduttore al termine della locazione, maggiorato degli interessi legali tempo per tempo maturati sull'importo stesso.

Art. 12) Le spese di registrazione del contratto sono a carico delle parti in eguale misura.

Art. 13) Il locatore assume l'onere di provvedere alla registrazione e di comunicare all'altra parte gli estremi della registrazione stessa.

Art. 14) Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto la locatrice, ai sensi dell'Art. 10, I comma, nr. 8 ter del D.p.R. 633/72 espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA.

Art. 15) Qualunque modifica del presente contratto non potrà essere effettuato e qualunque pagamento non potrà essere provato che mediante atto scritto.

Art. 16) Esclusivo foro competente per le controversie relative al presente contratto sarà il Foro di Roma.

Per quanto non previsto si rinvia al codice civile ed alla legislazione speciale.

Roma, 24.11.2014. Letto confermato e sottoscritto
