

CONTRATTO DI LOCAZIONE

AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata il sig.

ed ivi residente in

di seguito chiamato “locatore”

concede in locazione ad uso diverso da quello di abitazione al Sig.Dott.

di seguito chiamato

“conduttore” .

l'immobile sito in Roma, Via del Casale di S. Basilio n. 209, int. 3
meglio individuato al N.C.E.U. ,in capo al locatore [REDACTED], al Foglio n.
290, Particella 265, sub 6 ,e classificato in Z.C 6 , cat. A\4 ,C.L 6 ,R.C 454,48
ai seguenti patti e condizioni:

ART. 1) Gli immobili vengono locati per il solo uso di studio medico e con espresso divieto di sub-locazione e cessione anche parziale e di mutamento di destinazione. Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per l'attività suddetta.

ART. 2) La locazione avrà la durata di anni sei con inizio il 01/11/2010 e scadenza il 31/10/2016 e si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti invierà regolare disdetta, almeno dodici mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata.

ART. 3) Il canone di locazione viene stabilito in € 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) annui, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 1.600,00 (milleseicento /00) cadauna, presso il domicilio del locatore, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese..

ART 4) Le parti convengono che già a partire dal primo anno, dalla data della sottoscrizione del presente contratto, il canone di locazione verrà aggiornato

annualmente e senza bisogno di richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

ART. 5) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

ART. 6) Il mancato pagamento totale o parziale, anche di una sola rata del canone, della quota oneri accessori, delle spese comuni, delle spese condominiali e delle spese per servizi, e di quant'altro cui è obbligato il conduttore, decorsi venti giorni dalla convenuta scadenza, determina la risoluzione ipso jure del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il suddetto termine deve considerarsi essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c..

Il pagamento del corrispettivo della locazione non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese ed eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il motivo, salvo ad esso il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni. La prova del pagamento non potrà essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ART. 7) E' fatto espresso divieto al conduttore di sub-locare o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere ad altri il suo contratto, ad eccezione delle ipotesi di cessione o affitto d'azienda, e/o trasformazione della stessa società conduttrice.

ART. 8) Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto della locazione trovasi in buono stato locativo e di manutenzione ed esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, e da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività, e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Il conduttore, pertanto, rinuncia sin da ora a muovere contro il locatore qualsiasi contestazione, sia in ordine alla suddetta idoneità, sia per quanto concerne la concessione da parte delle competenti Autorità di licenze, autorizzazioni, certificazioni e quant'altro inerente l'esercizio dell'attività del conduttore.

Sarà a carico del conduttore l'eventuale esecuzione di opere ed adattamenti ritenuti utili per il miglior godimento della cosa locata, nonché l'esecuzione di quanto eventualmente prescritto dalle stesse Autorità, in ogni caso previo ottenimento dei permessi e concessioni, ove tale attività si rendesse necessaria.

Nel caso di rifiuto di rilascio delle suddette autorizzazioni amministrative, ovvero di revoca delle medesime, il contratto si risolverà, su richiesta del conduttore a mezzo di raccomandata a.r., e cesserà l'ultimo giorno del mese successivo al ricevimento di questa, senza che l'una parte possa pretendere alcunché dall'altra.

ART. 9) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

ART 10) Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini, agli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazione di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale

ART. 11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potesser derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi in genere.

ART. 12) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza, e per qualsivoglia abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

ART. 13) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 14) Il conduttore si obbliga ad osservare, ed a far osservare ai suoi familiari e dipendenti, il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere ed accettare, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ART. 15) Il locatore può in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

ART. 16) Il conduttore versa al locatore la somma di € 3.200,00 (tremiladuecento/00), a titolo di deposito cauzionale.

All'uopo, la sottoscrizione del presente atto assume valore di quietanza.

La somma di cui sopra viene accantonata come cauzione in conformità delle vigenti Leggi, e sarà restituita contestualmente alla riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Su tale deposito il locatore corrisponderà alla fine di ogni anno al conduttore gli interessi calcolato al tasso legale vigente.

ART. 17) Sono a carico del conduttore tutte le spese del presente contratto, e delle sue eventuali rinnovazioni, comprese quelle di bollo, di amministrazione, esazione e quietanza.

ART. 18) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto, produrrà ipso jure la risoluzione del medesimo.

ART. 19) Le clausole di cui alla presente scrittura privata, sono valide ed efficaci tra le parti, se ed in quanto non derogate e/o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

ART. 20) Le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico delle parti contraenti in parti uguali.

ART. 21) La registrazione del contratto verrà espletata a cura del locatore.

Roma li 01/11/2010

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1,2,3,4,5, 6, 7, 8,9,10 11, 12, 13,14,15,16,17 18, 19, 20, 21 e 22.

Roma li 01/11/2010

Il locatore

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA
UFFICIO TERRITORIALE DI ROMA 4 - COLLATINO

Registrato in data 18 NOV. 2010

al n. 7936 serie 3 volume 3 38402
(Euro) 100.000.000/100

IL DIRETTORE
Silvano M. MARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it