

Contratto di locazione di immobile urbano adibito ad uso non abitativo

La Società Le Assicurazioni Mutua Assicuratrice Romana con sede in Roma Lungotevere Raffaello Sanzio 15 nella persona del Direttore Generale [REDACTED] in seguito denominata "parte locatrice"

E

[REDACTED] in seguito denominata "parte conduttrice"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE



1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice l'unità immobiliare ad uso commerciale dell'edificio in Roma Via Ennio Quirino Visconti n. 88.

L'unità immobiliare di cui sopra risulta individuata in catasto al foglio n°406 particella n°111 sub502

2. La locazione viene stipulata esclusivamente per lo svolgimento delle attività conseguenti alla gestione di un PUB che comportano contatti diretti con il pubblico.
E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, dell'immobile locato.
3. Salvo quanto disposto dall'art. 36 Legge 392/78, è fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare o dare in comodato l'immobile locato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire a qualunque titolo il contratto senza il consenso scritto della parte locatrice.

La violazione di detti divieti comporta la risoluzione di diritto del contratto.

4. La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 1/6/2010 e termine al 1/6/2016.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7°co, L.392/78, con preavviso di mesi 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.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

5. Il corrispettivo della locazione, è stabilito in complessivi € 58.800,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.900 entro i primi cinque giorni di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario

sul conto corrente della parte locatrice presso la Banca [REDACTED]

Il canone di locazione verrà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

La misura dell'aggiornamento sarà quella consentita dalla legge.

Successivamente, il canone, sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente.

6. Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456, 2°co, c.c..

7. Sono, inoltre, 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, nonché tutte le spese condominiali ordinarie, secondo il piano preventivo provvisorio di riparto annuale delle spese redatto dall'Amministratore dello stabile (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo).
8. Il mancato pagamento, in tutto o 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.
9. La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie.
10. La parte conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza dell'uso della cosa locata o delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 cc, comprese tra queste, per patto espresso, quelle inerenti alle parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, del condizionamento dell'aria calda e fredda e dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato.

La parte conduttrice dovrà consentire per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare alla parte locatrice, ai suoi incaricati ed all'amministratore dello stabile.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o rimborso delle spese ovvero la riduzione del corrispettivo o la risoluzione del contratto, qualora, per riparazioni necessarie anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

11. La parte conduttrice - a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative e degli accertamenti espletati - dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto, compresi gli impianti esistenti, e di prendere la consegna, per ogni effetto, con il ritiro delle chiavi.

La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative o condominiali anche se dipendenti dalla cosa locata.

12. La parte conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria della cosa locata compresi gli impianti esistenti senza preventivo consenso scritto della parte locatrice.

La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione del diritto della locazione e di risarcimento del danno.

Resta altresì espressamente convenuto che tutto quanto effettuato dalla parte conduttrice, con o senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, rimarrà a beneficio di questa ultima, senza alcun compenso, a meno che la parte locatrice non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese della parte conduttrice.

13. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento dello stabile allegato (che dichiara di ben conoscere nella parte relativa ai divieti e limitazioni d'uso) impegnandosi a rispettare, assolvere, le prescrizioni del regolamento condominiale e le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

La parte conduttrice si obbliga a servirsi dell'impianto di antenna televisiva centralizzato esistente nello stabile, in conformità di quanto stabilito sia dall'assemblea che dal regolamento di condominio.

La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha diritto di ispezionare e far ispezionare per accertare lo stato ed il buon uso.

14. 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 dei dipendenti o di terzi in genere.

15. Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intende vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, la visita dell'immobile locato, dalle ore 16.00 alle ore 18.00 dei giorni non festivi, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

16. 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.

17. In caso di mancata puntuale riconsegna dell'unità immobiliare, in buono stato locativo, alla scadenza convenuta o fissata dal giudice o dalla legge, la parte locatrice è fin da ora autorizzata a rivalersi sulla fideiussione assicurativa a titolo di penale per il ritardo. La parte conduttrice sarà tenuta, inoltre e comunque, al risarcimento dei danni arrecati all'immobile de quo.

18. A tutti gli effetti del presente contratto, nonché 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 in seguito non lo occupi o non lo detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Roma.

19. La registrazione del presente contratto avverrà a cura della parte locatrice, con obbligo per la parte conduttrice di rimborsarle la metà della spesa sostenuta.

Il pagamento dell'imposta di registro (per gli anni successivi al primo) avverrà a cura della parte locatrice.

20. Deposito Cauzionale – a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto la parte conduttrice stipula la fidejussione assicurativa con.....per tutta la durata del contratto e successivi rinnovi, per un'importo di € 9.800 pari a due mensilità del canone di locazione.

In caso di aumento, integrazione ed aggiornamento del canone, la parte conduttrice avrà l'obbligo di aggiornare l'ammontare della fidejussione in proporzione.

21. 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.

22. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

23. In deroga all'art. 1193 c.c. la parte locatrice avrà facoltà di stabilire a quali dei canoni scaduti e non corrisposti, debbano essere imputate le somme ricevute dalla parte conduttrice, indipendentemente dalle eventuali diverse e contrarie indicazioni della parte conduttrice stessa.

24. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano per quanto disposto dalla Legge 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.

25. Eventuali modifiche della legge 392/78 più favorevoli alla parte locatrice comporteranno l'automatico adeguamento ad esse rispetto a quanto pattuito col presente contratto.

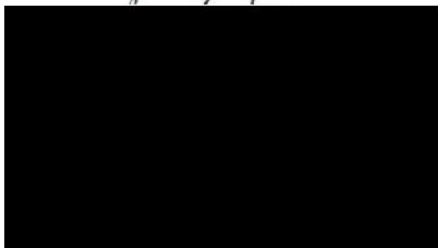
26. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità di trattamento, la natura del conferimento, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art 7 della legge medesima.

In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

27. Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto il locatore, ai sensi dell'art. 10, primo comma, numero 8/ter del D.P.R. n. 633/72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di non imponibilità iva.

Redatto, confermato e sottoscritto

In Roma il 1/6/2010



La parte, locatrice



Agli effetti degli Artt. 1341 e 1342 c.c. accetto espressamente, previa rilettura, i seguenti articoli del presente contratto:

Articolo 3 – clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto;

Articoli 5– clausola aggiornamento di Indice Istat;

Articoli 6 e 8- clausola risolutiva espressa per ritardato e mancato pagamento;

Articoli 9, 10 - obblighi di riparazione e manutenzione;

Articoli 11, 12 e 14 – obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice;

Articolo 16 – clausola risolutiva espressa in caso di fallimento;

Articolo 17- penale;

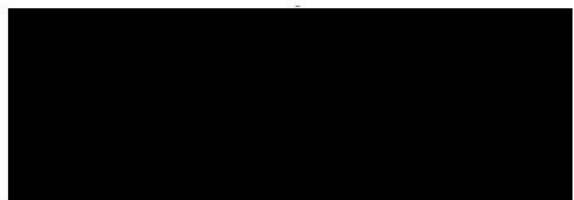
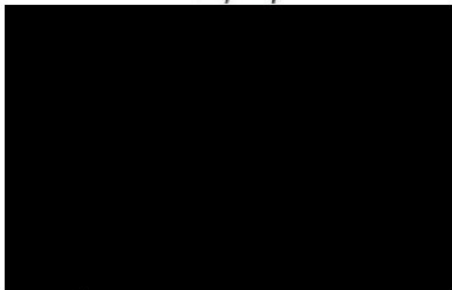
Articolo 18- elezione di domicilio;

Articolo 20- deposito cauzionale;

Articolo 23 – imputazione nei pagamenti.

Redatto, confermato e sottoscritto

In Roma il 1/6/2010



AGENZIA
DELLE
ENTRATE
DIREZIONE
PROVINCIALE I
DI ROMA
Ufficio
Territoriale di
Roma 1
Trastevere

N. 8404

Serie 3

Data 24.6.10

REGISTRATO
CON EURO

588,00

IL DIRIGENTE

Q

