

18 GIU. 2014

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)



1) La Sig.ra **CAROSI FRANCESCA MARIA** nata a Valmontone (Rm) il 06/09/1935 e residente in Valmontone (Rm) Corso Garibaldi n° 88 C.F: **CRS FNC 35P46 L639P (LOCATORE)**;

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig **ROSSI ANGELO** nato a Roma (Rm) il 23/02/1976, residente in Galliciano nel Lazio (Rm), Via Maestra n° 7, C.F. RSS NGL 76B23 H501Z, in qualità di presidente del consiglio di amministrazione del Consorzio "i Castelli della Sapienza", con sede in Valmontone (Rm), Piazza Doria Phamphilj n° 9 P.IVA 06532741003(**CONDUTTORE**)

2) **OGGETTO DELLA LOCAZIONE:** è l'immobile urbano a destinazione commerciale sito in Valmontone (Rm), Vicolo dei Fiori n° 3 censito al Catasto Fabbricati al foglio MU particella 294 sub 505 cat. C/1 piano terra classe 1 R.C. € 2.588,07.

3)**DURATA:** la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal 18/05/2014 al 17/04/2020. Qualora 6 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978, inviando formale disdetta tramite raccomandata A/R almeno tre mesi prima.

4)**CORRISPETTIVO:** Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) pari ad € 700,00 (settecento/00) mensili per i primi 12 mesi, € 9.600,00 (novemilaseicento/00) pari ad € 800,00 (ottocento/00) mensili per 24 mesi e per i restanti tre anni il canone annuo sarà di € 10.800 (diecimilaottocento/00) pari ad € 900,00 (novecento) mensili da pagarsi tramite bonifico bancario tratto su Banca Credito Cooperativo di Paliano Codice Iban IT95Y087173948000000000695 intestato a Carosi Francesca, entro il giorno 15 di ogni mese. Il locatore avrà il diritto di richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% di quella accertata dall'ISTAT.

5) **DESTINAZIONE DEI LOCALI E SUBAFFITTO:** I locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di attività di servizi con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso.

6) **SITUAZIONE URBANISTICA:** il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e di aver presentato una Scia in data 08/05/2014 (protocollo n° 9265) per cambio di destinazione d'uso da magazzino e studi a commerciale e per fusione immobiliare. Si precisa altresì che il documento di fine lavori non è stato ancora presentato, ma l'immobile è pronto all'uso alla data del 14/05/2014 e non appena consegnato sarà cura del locatore ritirare il certificato di agibilità.

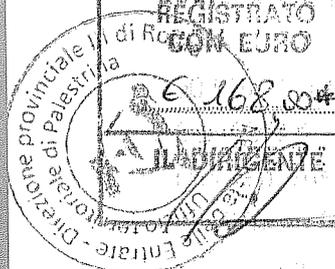
7) **STATO DELL'IMMOBILE:** il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deterioramento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente



Carosi Francesca Maria



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA Ufficio territoriale di Palestrina
N. <u>652</u> Serie <u>31</u> Data <u>18.6.64</u>
REGISTRATO CON EURO <u>6168004</u> UFFICIO ENTRATE



modifiche e addizionali, ne opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

8) ESONERO DELLE RESPONSABILITA': Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

9) REGOLAMENTO CONDOMINIALE: il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

10) ONERI ACCESSORI: le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

11) DEPOSITO CAUZIONALE: il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro 1.800,00 (milleottocento/00), che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le perdite connesse con la locazione.

12) ESONERO ALLEGAZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica del locale oggetto del presente contratto e a tal proposito esonera il locatore ad allegarlo allo stesso.

13) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con tutte le conseguenze di legge ai sensi dell'art. 1456 c.c.

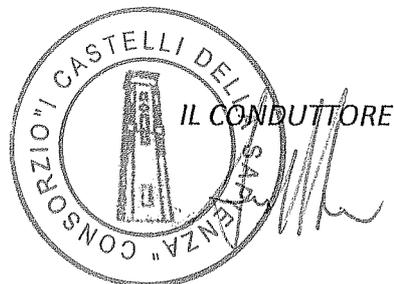
14) REGISTRAZIONE CONTRATTO: tale onere sarà ripartito tra le parti contraenti nelle seguenti percentuali: 50%(cinquantapercento).

15) DEROGA DELLE LEGGI SPECIALI: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

VALMONTONE, li 18/05/2014

IL LOCATORE

Carlo Francesco...



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 c.c le parti dichiarano di aver discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole del presente contratto.

IL LOCATORE

Carlo Francesco...

