

denominati parte locatrice

CONCEDONO IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Alla ditta individuale

denominata parte conduttrice,

rappresentata dal Sig.

CHE ACCETTA

La seguente unità immobiliare: locale uso negozio sito in **Fonte Nuova (RM) Via Palombarese n. 776** al piano terra, contraddistinto al foglio 40, particella 564, sub 44, categoria C/1, classe 4, rendita catastale € 1176,18.

Attestato di Prestazione Energetica: Edificio di classe G.

PATTI E CONDIZIONI

1. La Locazione avrà durata di anni 6 (sei) dal **01/01/2020 al 31/12/2026** con rinnovazione tacita per altri 6 anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta di almeno 6 mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 7° comma L. 392/78 con preavviso di mesi 6, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
2. Il canone di locazione è stabilito in € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 (euro novecento/00) entro il giorno 5 di ogni mese, le parti di comune accordo dichiarano che le spese di natura condominiale sono comprensive nel canone. Ai sensi dell'articolo 32 della L. 392/78 le parti convengono, che a partire dal 4° anno, il canone di locazione verrà' aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione. Contestualmente alla firma della presente, il Locatore riceve € 400,00 (quattrocento/00) per la prima mensilità del canone di locazione.
3. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C.
4. Il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo pattuito costituirà

automaticamente il conduttore in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempimento grave, legittimando in ogni caso il locatore a chiedere la risoluzione del diritto del contratto.

5. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto per il proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui gli era stato consegnato. Resta convenuto che il conduttore, a sua cura e spese, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte di competenti autorità, tutte le migliorie che ritenga utili per l'uso contrattuale stabilito. Sono a carico del conduttore tutte le spese di allaccio, voltura e gestione della linea telefonica, dell'energia elettrica, acqua e le riparazioni di piccola manutenzione.
6. Il locatore, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso. Il conduttore dovrà comunque consentire al locatore, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.
7. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è esonerato dalla responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, dell'energia elettrica e per la fornitura di un qualsiasi servizio anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
8. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti e la tassa comunale relativa al passo carraio. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.
9. Nel caso di fallimento del conduttore, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

Ai fini di quanto previsto all'art.27, 8° comma della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere anche il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento delle attività del conduttore, oltre alla mancata concessione dell'agibilità dell'immobile oggetto del contratto".

10. Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Qualunque modifica, al presente contratto potrà aver luogo ed essere prevista solo da un atto scritto.

11. Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del C.c. e delle altre leggi in vigore.

12. Diritto di prelazione: è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto da esercitarsi secondo le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della legge 27.07.1978 n. 392.

13. La registrazione del contratto, verrà fatta a cura del locatore.

Fonte Nuova, lì 18.12.2019

IL LOCATORE

Le parti previa lettura, approvano e sottoscrivono espressamente gli art. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE