



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

Il **Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona**, con sede in _____, P. IVA 05398291004, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. _____, domiciliato, per la carica, presso la predetta sede del consorzio, di seguito denominato "locatore";

E

La _____, con sede in _____, P.IVA _____, in persona dell'amministratore unico, Sig. _____, residente per la carica in _____, Via _____ di seguito denominata "conduttore",

PREMESSO

- che il Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona, con sede in Roma, è proprietario dell'immobile sito in Roma via Giorgio Hinna n. 28-30-32 angolo via Enrico Ortolani n. 100, distinto al NCEU al foglio 1074 particella n. 2036, sub 2 (rendita catastale euro 2.200,11)- sub 9 (rendita catastale euro 10.633,85)- sub 10 (rendita catastale 2.933,48).
- che la _____, con sede in _____, è interessato alla locazione di un locale avente le medesime caratteristiche strutturali e logistiche dell'immobile sopra descritto.

Tutto ciò premesso e considerato, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti come in epigrafe indicate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Il Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona, concede in locazione alla _____, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Roma, via Giorgio Hinna n. 28-30-32 angolo via Enrico Ortolani n. 100.

Art. 2

L'immobile viene locato per essere adibito ad attività di _____
Il conduttore dichiara, ai sensi degli artt. 34, 35 ss della L. 392/1978, che l'immobile sarà utilizzato per attività implicantanti contatti diretti con il pubblico.
L'immobile non potrà essere adibito, anche parzialmente, a destinazioni diverse da quelle convenute tra le parti, né potrà essere sublocato o concesso in uso a terzi - in tutto o in parte - salvo espressa e preventiva autorizzazione scritta in tal senso, rilasciata dal locatore.

Il contratto di locazione non potrà essere ceduto a terzi, salvo espressa e preventiva autorizzazione scritta in tal senso, rilasciata dal locatore.

La violazione delle citate pattuizioni determinerà la risoluzione automatica del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 3

La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei), con inizio dal 1.07.2011 e scadenza al 30.06.2017 e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra parte disdetta, a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza. Per l'eventuale diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza restano ferme le disposizioni dell'art. 29 della L. 392/1978.

Art. 4

Il canone di locazione viene concordemente e liberamente convenuto nella somma annua di € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00) + iva, e quindi mensile di € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) + iva.

L'importo di € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) + iva dovrà essere versato dal conduttore entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese.

I pagamenti saranno effettuati mediante bonifico bancario con accredito diretto sul conto corrente conto corrente n. _____, la _____, Filiale di _____, via _____

CODICE IBAN: _____

Art. 5

Dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone verrà aggiornato, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente e così successivamente di anno in anno.

Art. 6

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del combustibile per il riscaldamento pertinenti l'immobile locato, la tassa di smaltimenti rifiuti solidi urbani e comunque tutte le spese tipicamente a carico del conduttore secondo le ripartizioni millesimali.

Sono a carico del conduttore, nella misura di cui all'art. 9 della Legge n. 392/1978, gli oneri di amministrazione, gestione e manutenzione ordinaria dei servizi e delle cose comuni.

Art. 7



Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed ha l'obbligo di servirsi dello stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.

Sono a carico del conduttore, oltre alle riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile ed a quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato, le riparazioni ordinarie relative agli impianti igienico-sanitari, idrico, elettrico, del gas e del riscaldamento di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui trattasi. Sono a carico del locatore le riparazioni di straordinaria manutenzione.

Quando l'immobile locato ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne tempestiva comunicazione al locatore.

Il conduttore è tenuto, inoltre, a consentire l'accesso all'immobile locato da parte del locatore o di suoi incaricati sia al fine della verifica delle riparazioni necessarie, sia al fine dei lavori di riparazione, sia per altro giustificato motivo.

Art. 8

Il conduttore dichiara, esaminati i locali, di accettarli nello stato in cui si trovano, con ogni servitù attiva e passiva, di trovarli idonei all'uso convenuto.

Art. 9

Il conduttore dovrà acquisire a propria cura e spese tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività cui sarà destinato l'immobile locato.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli, per effetto di questo contratto, da fatto doloso o colposo di terzi in genere, tranne che ricorra colpa grave dello stesso locatore. Il conduttore dichiara che stipulerà una polizza assicurativa a copertura del rischio di incendio anche sugli immobili detenuti in locazione, nonché polizza a fronte di responsabilità civile nei confronti di terzi, entro la data di inizio dell'attività.

Art. 10

Il presente contratto è soggetto ad Iva e pertanto, ai termini di legge, ai fini della registrazione non è necessaria la corresponsione dell'Imposta di Registro in misura proporzionale, bensì in misura fissa, che sarà ripartita fra il locatore ed il conduttore in parti uguali. L'impegno di provvedere alle formalità della registrazione iniziale del presente contratto viene assunto dal conduttore.

Art. 11

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le norme del Codice Civile e della legislazione speciale in materia di locazione di immobili urbani.

Art. 12

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003, le Parti si danno reciprocamente atto che i dati personali trattati sulla scorta del presente contratto saranno utilizzati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, per le finalità connesse alla gestione del contratto stesso, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, li 30/06/2011

Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, 2° comma, si intendono espressamente approvati gli artt. 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 .

Roma, li 30/06/2011

Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona

COMUNE
DELLA
CITTA' DI
DIREZIONE
PROVINCIALE II
DI ROMA
Ufficio
Territoriale di
Roma 7
Acilia

N. 6448
Serie 3
Data 26.07.11

REGISTRATO
CON EURO
540,00

IL DIRIGENTE

