



AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI ROMA 7
Registrato in data 15/06/09 Serie 3
al n. 5415..... versati € 500,00...
(euro)

Capo Area Servizi

Il Capo Area Servizi
Eugenio Avitabile

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 _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig.
_____, domiciliato, per la carica, presso la predetta sede del
consorzio, di seguito denominato "locatore";

E

Il _____ con sede in _____, alla _____, P.IVA
_____, in persona dell'amministratore unico, Sig. _____, residente in
_____, alla _____, di seguito denominata "conduttore",

PREMESSO

- che il Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona, con sede in Roma, è proprietario dell'immobile sito in Roma, alla via Enrico Ortolani, distinto al NCEU al foglio 1074 particelle n. 2036, sub 8, meglio raffigurato nella mappa allegata sub (A);
- che il _____, 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 al _____, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Roma, alla Via Enrico Ortolani, costituito da ampio locale, più servizi, della superficie utile complessiva di circa mq. 320, individuato e raffigurato nel grafico planimetrico che si allega al presente contratto sub (A).

Art. 2

L'immobile viene locato per essere adibito ad attività di ristorazione aziendale, di ristorante (con annessa tavola calda, vendita tabacchi, ricevitoria e ogni attività ~~connessa~~ e correlata, ancorché descritta in maniera non esaustiva).

Il conduttore dichiara, ai sensi degli artt. 34, 35 ss della L. 392/1978, che l'immobile sarà utilizzato per attività implicanti 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 gennaio 2007 e scadenza al 31.12.2012 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 € 36.000,00 + Iva (euro trentaseimila/00 + Iva), e quindi mensile di € 3.000,00 + Iva (euro tremila/00 + Iva).

L'importo di 3.000,00 + Iva (euro tremila/00 + Iva) dovrà essere versato dal conduttore entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese.

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

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 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.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione e opere murarie in genere, anche ai fini migliorativi, senza il preventivo ed espresso assenso scritto del locatore.

Il conduttore, pertanto, darà preventiva idonea informativa al locatore sulle opere che andrà ad eseguire, sottoponendo alla sua firma il documento "*Denuncia Inizio Attività*", o altro documento equivalente, che sarà necessario presentare ai competenti organi amministrativi. Al termine della locazione le opere di natura strettamente immobiliare eseguite dal conduttore (con ciò intendendosi: murature,

pavimentazioni fisse in pietra, ceramica, tessuto, vinile ed infissi esterni) verranno acquisite dal locatore senza obbligo per quest'ultimo di corrispondere compensi, indennizzi o rimborsi di sorta. Le opere di altra natura eseguite dal conduttore (con ciò intendendosi, a mero titolo esemplificativo: arredamenti, attrezzature, impianti, controsoffitti, pavimenti sopraelevati) verranno, a discrezione di questi, asportate ovvero lasciate a corredo dell'immobile. In quest'ultimo caso il conduttore non potrà pretendere dal locatore alcun compenso, indennizzo o rimborso.

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, ~~che sarà ripartita fra il locatore ed il conduttore in parti uguali.~~ 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 18 luglio 2006

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 18 luglio 2006

Consorzio Industriale ed Artigianale Dragona

