CONTRATTO DI LIBERA LOCAZIONE COMMERCIALE

Ai sensi degli artt. 1517 e seguenti del Codice Civile e Legge n.9 dicembre 1998, n.431.

La Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] in seguito denominato "locatore" C.F.: [redacted]

Concede in locazione

A [redacted] SRLS legale rappresentante [redacted] con sede in Roma [redacted] C.F.: [redacted] residente a Roma in [redacted] nato a [redacted] il [redacted] P.IVA [redacted] "conduttore" domiciliato per il presente atto nel locale oggetto della locazione immobile sito in Viale delle Medaglie D'Oro, 249 cat.C/1 composto di un vano, vetrina, servizi WC, antifurto e serranda elettrica.

PATTI E CONDIZIONI

1) La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) dal 1°Novembre 2023 al 31 Ottobre 2029 decorsi i quali il contratto si rinnova automaticamente per un periodo di 6 (sei) anni fatti salvi i casi in cui il locatore intenta adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui l'art.3 della Legge 431, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui il medesimo art.3. Alla scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria condizione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di recezione della raccomandata. In mancanza di risposta e di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione. Il locale deve essere rilasciato **entro il 5 del mese**. In caso contrario dovrà essere pagata l'intera mensilità.

2) Disdetta del contratto da parte del conduttore o del locatore

Alla prima scadenza del contratto il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per motivi richiamati dalle lettere a)b)c)d)e)f)g) dell'art.3 della Legge 431/98, fatti salvi i commi 2,3,4,5 dello stesso articolo. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento il contratto dando

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunicazione al locatore con preavviso di almeno sei mesi per mezzo raccomandata. In questo caso il costo relativo alla tassa di risoluzione anticipata del contratto è ad esclusivo carico del Conduttore.

3) Le parti pattuiscono il canone in € 18.000,00 (diciottomila/00) annue, € 108.000,00 (centoottomila/00) per i sei anni oltre spese condominiali ed oneri accessori da corrispondere immediatamente all'amministratore dello stabile salvo conguaglio. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di € 1.500,00 entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese tramite bonifico bancario da accreditarsi sul **c/c** [redacted] intestato a [redacted] ed intrattenuto presso la [redacted], [redacted] in [redacted], codice [redacted], codice [redacted] e codice **IBAN** [redacted]. Ai sensi dell'art.1517 Legge 9 dicembre n.431 il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione Istat.

4) Le parti pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali, oltre 5 giorni della scadenza stabilita del precedente articolo, costituisce inadempimento contrattuale con risoluzione ipso jure del contratto.

5) Sono a carico del conduttore tutte le spese gravanti sull'unità (riscaldamento, condominio, acqua), il quale si impegna a corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile o comunque rimborsare immediatamente al locatore se questi debba per qualsiasi ragione eseguirne il pagamento.
Le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani sono a carico del conduttore, comprese quelle relative agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature, ai cardini degli infissi e alle saracinesche, alle superfici dei muri, soffitti, piastrello. Non provvedendovi potrà farlo il locatore a spese del conduttore o attingendo dal deposito che poi il conduttore dovrà ricostituire tempestivamente.

6) Il conduttore non può sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile salvo consenso del locatore prestato in forma scritta. Locale concesso per il solo uso di PARRUCCHIERE ED ESTETICA, con divieto di mutamento d'uso.

7) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato, pena la nullità, per iscritto dal locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 c.c. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del rapporto **senza che questo sia dovuto compenso alcuno.**

8) L'inquilino, d'accordo con l'inquilino uscente, non versa il deposito cauzionale, ma rimane in essere quello versato dall'inquilino uscente che ammonta ad € 3.400,00 (tremilaquattrocento/00). Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione e dovrà essere ricostituito in caso fosse stato utilizzato.

9) Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere di terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino ad essi danni (spandimento di acqua, fughe di gas, ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata). Esonera, quindi, espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivagli dai fatti od omissioni di propri dipendenti, soci, collaboratori, familiari e terzi in genere. Il conduttore si impegna a stipulare polizza di assicurazione per danni con primaria compagnia di assicurazione per tutta la durata della locazione. Tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o ai suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o durante gli ultimi sei mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione due giorni a settimana, orario da concordare.

10) Le spese di registrazione, anche per le future annualità, sono a carico metà del locatore e metà del conduttore; le spese di bolli per la registrazione del contratto come per legge, sono a carico del conduttore. Il presente contratto rinvia alla disciplina del codice civile per quanto esso non previsto espressamente e alle norme regolate dalla Legge 431/98.

11) Il conduttore prende atto che l'immobile locato è nello stato di proprio godimento dando atto di avere preso visione del certificato catastale esibito dal locatore.

12) Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore riconsegnerà al Locatore od a persona da questi designata, i locali in buono stato locativo. In difetto sarà tenuto al risarcimento dei danni tutti eventualmente causati.

13) L'inadempienza da parte del Conduttore anche ad uno solo dei patti convenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CON
RI

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli artt. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 del contratto, lo sottoscrivono e accettano espressamente.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Roma, 9 Ottobre 2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 06/11/2023 alle ore 17:04 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23110617042427149 il file RLI12000000021640999
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : [redacted]
cognome e nome : [redacted]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 392,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4, del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 06/11/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 2 - AURELIO
Codice Identificativo del contratto TJP23T015694000YG

In data 06/11/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23110617042427149 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da [redacted] e trasmessa da [redacted]

Il contratto e' stato registrato il 06/11/2023 al n. 015694-serie 3T e codice identificativo TJP23T015694000YG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]
Durata dal 01/11/2023 al 31/10/2029 Data di stipula 09/10/2023
Importo del canone 18.000,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	[redacted]	A	001	[redacted]	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 392,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 360,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 1909,44
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di ROMA Prov. RM
VIALE DELLE MEDAGLIE D ORO 249

Li, 06/11/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 23110617042427149

NOME DEL FILE : RLI12000000021640999

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	[redacted]	----------

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009