

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE -

LABORATORIO

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, oltre all'esemplare per il registro, tra la [REDACTED] [REDACTED] avente capitale sociale € 20.000,00 interamente versato, avente sede a Roma in Via Epaminonda n. 1, iscritta al n° [REDACTED] Registro Imprese di Roma P.iva [REDACTED] rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Unico e Rappresentante Legale la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] d'ora innanzi per brevità "Locatore" da una parte e la Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritta al n° [REDACTED] registro imprese di Roma, P.iva [REDACTED] c.f. [REDACTED] rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Unico e Rappresentante Legale Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] d'ora innanzi per brevità "Conditore" dall'altra parte.

PREMESSO

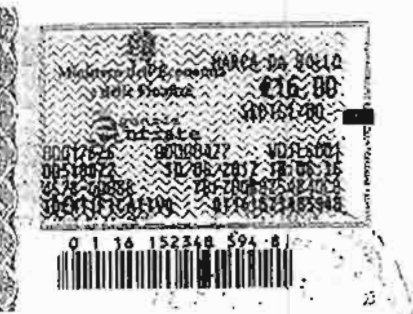
L1574
3T
3/7/12

- Che la porzione d'immobile oggetto del presente contratto fa parte di un complesso immobiliare costituito da più corpi accatastrati in categoria D 8 (categoria speciale che comprende le attività commerciali, artigianali e produttive)

270,00

- Che la porzione di immobile locata e oggetto del contratto risulta censita al N.C.E.U. foglio 1081, part. 204 sub. 502 come da planimetria allegata (vedi planimetria Allegato 1) dove si evince che la porzione dell'immobile locata è autonoma rispetto agli altri corpi del complesso con il quale divide solo gli accessi alla pubblica via ed i percorsi di distribuzione esterna.

- Che il Locatore dichiara che la porzione dell'immobile locata presenta delle difformità rispetto la planimetria catastale depositata e l'effettivo stato dei luoghi;



• pertanto il Locatore ha depositato specifica richiesta di regolarizzazione presso gli Uffici competenti tra cui il Dipartimento di Attuazione degli Strumenti Urbanistici in merito alle modifiche prospettiche le quali necessitano di autorizzazione Paesaggistica (vedi allegato n.° 2).

• Che il Locatore concede in locazione ad uso commerciale - laboratorio di produzione di prodotti da forno al Conduttore che accetta il seguente locale sito nel complesso immobiliare di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] il quale è parte del corpo delineato ed evidenziato con la lettera "E" in colore giallo nella planimetria allegata (vedi allegato n.3) in via Epaminonda n. 1 con entrata prevista in via Epaminonda n.° 1.

• Che il Locatore concede al Conduttore il diritto di transito e l'uso non esclusivo delle strade interne di accesso al parcheggio circostante l'immobile ed attiguo al complesso immobiliare

• Che il Locatore mantiene la totale libertà nel disporre della restante parte dell'immobile di sua proprietà

• Che la porzione di immobile locata al Conduttore è strutturalmente autonoma rispetto agli altri corpi del complesso immobiliare con il quale condivide solo gli accessi alla pubblica via e i percorsi di distribuzione esterna

• Che la porzione di immobile concessa in locazione dovrà mantenere la destinazione d'uso e le condizioni di utilizzo ovvero mantenere le misure della planimetria allegata al presente contratto : locale principale mq 361,02, magazzini e servizi igienici 93,10 mq e tettoia di 132,32 (allegato n.4) . e deve mantenere la destinazione d'uso e le condizioni di utilizzo di cui al presente contratto.

Tutto ciò premesso, le parti in epigrafe convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante ed essenziale del presente contratto e hanno forza e valore di patto tra le parti che sottoscrivono lo stesso.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

Il Locatore concede in locazione ad uso commerciale - laboratorio di produzione di prodotti da forno al Conduttore, che accetta, il seguente locale sito nel complesso immobiliare : locale facente parte del corpo "E" di Via Epaminonda n.1, Roma con entrata prevista in Via Epaminonda n. 1 (Vedi Allegato n.° 3).

Il Conduttore potrà avvalersi del diritto di esclusiva e di non concorrenza. Il Locatore, pertanto, non potrà concedere in locazione altri locali all'interno del Centro, anche adiacenti a quello condotto in locazione dal Conduttore, a soggetti terzi attivi nella vendita di merci delle stesse tabelle merceologiche del Conduttore.

ARTICOLO 3 - DURATA DEL CONTRATTO

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno della stipula del medesimo. Il contratto avrà durata di sei anni. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata al Locatore.

ARTICOLO 4- CANONI DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 2.000,00 più iva da pagarsi in rate mensili per i primi sei mesi dalla stipula del questo contratto di locazione. Successivamente dal settimo al diciottesimo mese è stabilito un canone di Euro 2.500,00 più iva da pagarsi mensilmente. In aumento dal diciannovesimo al trentaseiesimo mese dove è previsto un importo mensile di Euro 3.000,00 più iva che andrà a mutare dal trentasettesimo mese fino alla fine della locazione dove si avrà il

versamento di un canone di locazione pari a Euro 3.500,00 più iva, sempre con scadenza mensile. “ Ai sensi dell’art. 8,1’ comma , n. 8 del D.P.R. 633/72 e successive modifiche ed integrazioni , la locatrice manifesta la volontà di assoggettare ad iva il corrispettivo così pattuito. “

La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il seguente IBAN indicato dalla [REDACTED] [REDACTED] mediante bonifico bancario, o su richiesta del Locatore mediante pagamento diretto presso il domicilio indicato in epigrafe o nelle mani di uno specifico incaricato per la riscossione, entro e non oltre il decimo giorno di ogni mese. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

Il pagamento della prima mensilità è prevista per il 05 Settembre 2017.

ARTICOLO 5 – AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

ARTICOLO 6 – MODALITA' DI GESTIONE E MANUNTENZIONE

Il Conduttore dichiara di aver esaminato il locale di cui al presente contratto e che lo stesso è adatto al proprio uso. Il Conduttore riconosce altresì che la porzione dell'immobile oggetto del contratto necessita di alcune modifiche e migliorie per poter essere idoneo all'utilizzo specifico del Conduttore, la cui esecuzione è a totale carico del Conduttore. Il Conduttore riconosce che il locale è stato consegnato esente da difetti che possono influire sulla salute di chi svolge attività, e si impegna a mantenere gli stessi nel medesimo stato eseguendo tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 c.c.,

così ogni altra riparazione di piccola e/o ordinaria manutenzione (anche inerenti agli impianti e ai servizi), con spese a suo esclusivo carico. Come accordi intercorsi e accordati tra le parti, Locatore e Conduttore, ci sono da realizzare alcuni lavori sull'immobile di cui all'interno della porzione immobiliare in locazione di spettanza della stessa. Tutte le opere e i lavori di realizzazioni sono a carico esclusivamente del Conduttore il quale si impegna a effettuare i lavori di ristrutturazione totalmente a sue spese, senza nulla a pretendere dal Locatore, non avendo il Locatore richiesto a garanzia fidejssioni e canoni anticipati al Conduttore gli accordi intercorsi tra i medesimi sono a compensazione dei totali lavori, il Conduttore sarà ritenuto responsabile della mancata ottemperanza alle norme vigenti. Il Conduttore si impegna ad effettuare i lavori di ristrutturazione totalmente a sue spese, senza nulla a pretendere dal Locatore. di seguito i lavori da eseguire:

- Allaccio in fogna: compresi scavi, tubazioni, pozzetti, allaccio alla pubblica fognatura, autorizzazioni comunali ed eventuali OSP(occupazione suolo pubblico), collaudo e comunicazioni Acea, direzione lavori e progettazione;
- Impianto di messa a terra: verifica della palina di terra ed eventuali dichiarazioni di conformità da parte dell'Ente certificatore;
- Impianto elettrico: nuova richiesta contatore ed eventuali lavori da realizzare intesi come scavo e cavidotto dal misuratore al quadro interno, quadro elettrico inteso come interruttore generale e differenziale comprensivo di dichiarazione di conformità in funzione di dove verrà installato il misuratore, realizzazione dell'impianto di protezione della linea elettrica
- Impianto idrico: nuova richiesta Acea, tubazioni e scavo dal misuratore fino al locale laboratorio e realizzazione del locale WC (bagni) secondo progetto preventivamente approvato dalla proprietaria.

- Impianto gas: nuova utenza comprensiva di scavi e tubazioni posta secondo la normativa vigente dal misuratore alla valvola generale da posizionare in prossimità del laboratorio.

- Impianto termico: relativamente all'impianto termico e di condizionamento propedeutici all'invio dell'attività dovranno essere preventivamente visionati dalla proprietaria in quanto resteranno in uso alla proprietà a fine locazione.

- Richiesta AMA per l'utenza sui rifiuti

- Riparazione del tetto soprastante

- Eventuali autorizzazioni ASL, VVF e SPRESAL e provincia

Tutti i lavori sopra menzionati saranno a carico del Conduttore senza nulla pretendere dal Locatore e rimarranno alla proprietaria in uso e di pertinenza del locale a fine locazione, il tutto nel rispetto delle norme di settore.

Nel caso in cui l'unità immobiliare oggetto della locazione necessitasse di riparazioni non a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuta a tempestiva comunicazione scritta al locatore, il quale si riserva il diritto di visitare e far visitare a terzi, previo congruo avviso al conduttore, l'unità immobiliare locata al fine di predisporre e di far eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e le sostituzioni, nonché le modifiche e/o installazioni di impianti particolari e generali, senza diritto a compensi o indennizzi per il Conduttore a comunicare preventivamente al Locatore la realizzazione e/o la posta in opera di eventuali migliorie, impegnandosi ad utilizzare esclusivamente le eventuali predisposizioni già realizzate dal Locatore.

ARTICOLO 7 - DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito

consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

ARTICOLO 8 - RIPARAZIONI ED INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

ARTICOLO 9 - RESPONSABILITA' DELLA GESTIONE DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE - LABORATORIO DI PRODUZIONE NEL RISPETTO DI TUTTE LE NORMATIVE IN TEMA DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO NONCHE' NEL RISPETTO DI TUTTE LE NORMATIVE IN TEMA DI SICUREZZA ALLA LUCE DELL'UTILIZZO DI APPARECCHIATURE A GAS ALL'INTERNO DEL LOCALE LABORATORIO DI PRODUZIONE

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore fornisce al Locatore documentazione certificata che attesta la progettazione e la realizzazione degli impianti a gas di cui il locale laboratorio di produzione è stato dotato, esclusivamente sulla base di opere realizzate dal Conduttore, risponde allo stato dell'arte di tali impianti e soprattutto, risponde alle vigenti normative in tema di salute e sicurezza sul lavoro nonché in tema di rispetto delle normative di sicurezza generale.

ARTICOLO 10- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 63/2013, il Conduttore dà atto di aver ricevuto da parte del Locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in ordine all'attestazione della prestazione energetica delle unità immobiliari locate.

ARTICOLO 11 - SUBLOCAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato . La sublocazione è prevista solo ed esclusivamente alla società " [REDACTED] ". Con sede in [REDACTED] registro imprese di Roma , P. [REDACTED] C. F. [REDACTED] , rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Legale Sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] , c. f. [REDACTED]

Il contratto di sublocazione sarà soggetto ai medesimi patti e condizioni stabilite con il presente contratto e terminerà necessariamente allo scadere del termine del contratto di locazione principale in oggetto.

ARTICOLO 12 - DIVIETO DI MIGLIORIE SENZA CONSENSO DEL CONDUTTORE

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

ARTICOLO 13 - RECESSO DEL CONTRATTO E CLAUSOLA RISOLUTIVA

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

Il presente contratto di locazione laboratorio di produzione non si rinnova se, dodici mesi prima della scadenza del contratto stesso, il Locatore dia disdetta del contratto o nell'ipotesi in cui il Locatore eserciti la possibilità di denegare la rinnovazione, ricorrendo in tal caso i presupposti previsti dalla legge.

ARTICOLO 14 - ESONERO DALLA RESPONSABILITÀ E DIRITTO DI ACCESSO AI LOCALI

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

ARTICOLO 15 - SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARTICOLO 16 - MODIFICHE ALLA CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

ARTICOLO 17 - ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Via EPAMINONDA n.°1, Cap. 00124 Roma ;
- la conduttrice presso la sua sede legale sita in PIAZZA FLAMME GIALLE n.° 13, Cap. 00122 Roma..

ARTICOLO 18 - FORO COMPETENTE

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di ROMA.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente gli articoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firma

Locatore [redacted] s. [redacted]

Amministratore Unico e Rappresentante Legale Sig.ra [redacted]

Conduttore [redacted]

Amministratore Unico e Rappresentante Legale Sig.ra [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice allegati al presente contratto:

1. Planimetria mappale;
2. Richiesta di regolarizzazione prospettiva;
3. Planimetria con porzione locata evidenziata in giallo;
4. Planimetria porzione locata con relative misure;
5. APE.

Roma 30.06.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it