

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE (art. 27 e
segg. legge 27 luglio 1978 n. 392)**

La società **UNIVERSAL REAL ESTATE S.R.L.** (P.iva 07058911004) con sede legale in Roma (RM) Via
Laurentina n. 622 in persona del suo L.R.P.T. Sig.ra NANA Chiara nata a Roma (RM) il 04.11.1983 ed
ivi residente in Via Castellinaldo n. 45, C.F.: NNACHR83S44H501H (di seguito indicato anche come
"locatore")

- da una parte -

E

La società **FAVOLA S.R.L.** (P.iva 11271191006) con sede legale in Roma (RM) Via Giuseppe Nicolini
n. 84 in persona del suo L.R.P.T. Sig.ra CLEMENTE Marina nata a Roma (RM) il 11.11.1975 ed ivi resi-
dente in Via Luigi Sica n. 54, C.F.: CLMMRN75S51H501W, (di seguito indicato anche come "condut-
tore")

- dall'altra -

PREMESSO CHE:

- a) Il locatore è proprietario dell'immobile corrente in Roma, alla via sito in Roma (RM), Via
Giuseppe Nicolini n. 84, identificato al N.C.E.U. di Roma al Foglio 1121, particella n. 34, su-
balterno n. 523, categoria A/7, rendita catastale € 3.641,02.
- b) Il conduttore intende condurre in locazione il predetto immobile e il locatore è disposto a
cederlo in locazione per tale uso.

Tutto ciò premesso, le parti

convengono e stipulano quanto segue:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno 01 Ottobre 2020 e termine
al 30 Settembre 2026. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, di sei anni in sei anni,
qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con
lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusiva-
mente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, comunicando tale in-
tenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata avviso di ricevimento,
almeno dodici mesi prima della scadenza.
2. L'importo del canone annuo è stabilito in € 60.000,00 (sessantamila/00) da pagarsi in 12 rate
mensili anticipate di €5.000,00 (cinquemila/00) cadauna entro il giorno 5 di ogni mese. Vista
l'attuale pandemia da COVID-19 e le difficoltà economiche ad essa connesse, le parti concorda-
no la riduzione del canone di locazione per mesi n. 12 ad € 2.000,00 (duemila/00) cadauno ed a
partire dal mese di Ottobre 2020. Tali importi verranno versati alle coordinate bancarie fornite
al conduttore. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i
termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se
non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere

ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente. Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

3. A garanzia di tutte le obbligazioni assunte, il conduttore ha versato al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di € 10.000,00 (diecimila/00), pari a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni e non produttivo di interessi legali.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro trenta giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

4. Ad ulteriore garanzia delle obbligazioni assunte il conduttore si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa con compagnia di primaria importanza quali Generali, Ina, Sai-Fondiarìa ed equivalenti a favore del locatore a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del locatore, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto. Qualora l'istituto erogante preveda nelle proprie condizioni generali di contratto la necessità di ottenere il consenso del conduttore per effettuare il pagamento delle somme garantite a titolo di canoni, il conduttore dichiara, fino ad oggi, che il proprio assenso si intende concesso decorsi 10 giorni dalla richiesta di pagamento del locatore al conduttore e che comunque l'assenso non potrà essere negato durante tale periodo se non con dimostrazione documentale dell'avvenuto pagamento di quanto richiesto. La polizza relativa ai canoni, dovrà essere presentata dal conduttore entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto alla sede legale del locatore. La polizza dovrà essere stipulata a garanzia degli stessi per tutta la durata contrattuale. La polizza e/o fidejussione perderà efficacia dal momento che il conduttore rilascerà l'immobile, previa verifica dello stato dello stesso e salvo che il recesso da lui comunicato sia eseguito nei termini previsti dall'art. 4 del presente atto e che i canoni pregressi siano stati saldati, e ad eccezione che il rilascio avvenga a seguito di cessione e/o affitto d'azienda ai sensi dell'art. 36 L. 392/78. In tal ultimo caso, rimanendo l'odierno conduttore solidamente responsabile con il cessionario e/o affittuario, la polizza relativa ai canoni di locazione rimarrà valida comunque a garanzia del pagamento degli stessi in caso di insolvenza del terzo cessionario e/o affittuario ad eccezione che il cessionario e/o affittuario presti personalmente analoga polizza assicurativa e/o fidejussoria in sostituzione di quella prestata dal cedente.
5. Il mancato pagamento di due mensilità da parte del conduttore darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ipso jure ai sensi dell'art. 1456 c.c..
6. Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza le parti concordemente convengono che il conduttore dovrà pagare al locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 3/30, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento

del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

7. Il locatore, a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara e attesta: ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, che la porzione immobiliare in oggetto, distinta al N.C.E.U. di Roma al Foglio 1121, particella n. 34, subalterno n. 523, categoria A/7, rendita catastale € 3.641,02 è urbanisticamente regolare. Il locatore consegna al conduttore, visura catastale, Attestato di Prestazione Energetica (APE) e planimetria e del locale oggetto del presente contratto.
8. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37, e seguenti della Legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
9. Il conduttore dichiara di possedere o di aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il conduttore si obbliga a non modificare la destinazione d'uso del locale in difetto di preventivo consenso scritto da parte del locatore. Il conduttore dichiara di conoscere il locale, gli impianti ivi esistenti, e di trovarlo esente da difetti ed idoneo all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
10. Il locatore autorizza il conduttore ad affiggere la sua targa professionale all'interno e all'esterno dell'immobile locato.
11. Ai sensi di quanto disposto dagli artt. 1576 c.c. e 1609 c.c. è onere del conduttore provvedere ad effettuare le riparazioni rientranti nell'ordinaria amministrazione rese necessarie per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.
Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile locato sono a carico del locatore, come disposto dal citato art. 1576 c.c. Il locatore potrà effettuare riparazioni, sia di ordinaria manutenzione in vece del conduttore, sia di straordinaria manutenzione, che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcun indennità al conduttore, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 C.C.. Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il conduttore effettuerà per conto proprio.
12. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, ove esistenti, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti.
13. Il conduttore si obbliga a non apportare all'immobile contrattuale ed agli impianti innovazioni, addizioni e modificazioni senza il preventivo consenso scritto del locatore. In mancanza il contratto si risolverà di diritto, oltre all'obbligo del ripristino e del risarcimento del danno. In ogni caso anche quando le addizioni e i miglioramenti fossero stati autorizzati il conduttore rinuncia sin da ora, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c. all'indennità ivi prevista ovvero a compensare eventuali danni con il valore dei miglioramenti. La clausola è essenziale e la sua violazione produrrà la risoluzione *ipso jure* del contratto ex art. 1456 c.c...

14. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che possano derivare da fatto doloso o colposo proprio o dei propri dipendenti, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.
15. Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto: a) il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda; b) il mancato pagamento di due ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione; c) la sub-locazione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art. 36 della L. 392/78; d) la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore.
16. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo preavviso anche telefonico.
17. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita del 50%.
18. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.
19. A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in Il locatore: In Roma alla Via Laurentina n. 622; Il conduttore: presso l'immobile locato (Via Giuseppe Nicolini n. 84).
20. Ai sensi degli artt. 21 c.p.c. e 447 bis c.p.c. è competente il giudice del luogo ove insiste l'immobile oggetto del presente contratto e, pertanto, il Tribunale di Roma.

Roma, lì

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,16, 17,18, 19 e 20.

Il locatore

Il conduttore