

*cafe*

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

TRA

La Sig.ra  
residente

di seguito denominata parte

Locatrice da una parte,

e dall'ALTRA

La Soc. [REDACTED]

socia [REDACTED]

nella persona della

[REDACTED] di seguito denominata parte Conduttrice.

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUVE

1. La locatrice concede in locazione alla conduttrice, che accetta per se ed aventi causa, con obbligazione indivisibile, l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Assisi, vicolo Dei Nepis, n. 2/b, piano terra, specificatamente censito al catasto fabbricati del Comune di Assisi, al foglio 106, particella 275, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, di mq. 166, rendita catastale €. 6.309,86, graffata con particella 276, sub. 1 e con la particella 277 sub.6, e parte del foglio 106, particella 276, sub 5; composta da: al piano terra, catastalmente piano secondo seminterrato, ad uso commerciale destinato a ristorante/pizzeria, con accesso da Vico dei Nepis n. 2/b; con locale ad uso ripostiglio al piano primo catastalmente piano seminterrato (legnaia) e parte di locale al piano terra con ingresso da vicolo privato di mq. 9 (magazzino).
2. La parte locatrice provvederà a consegnare alla conduttrice certificato di agibilità dei locali rilasciato dagli uffici competenti inoltre la parte conduttrice da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare, come previsto dall'art. n.6 del D. Lgs . 19/08/2005 n. 192 del testo modificato dell'art. n. 6 del D.L. 63 del 04/06/2013.
3. La durata del contratto di locazione, a norma art. 27 Legge 392/78, è di 6 (sei) anni con inizio da 01/04/2019 e termine al 31/03/2025, con rinnovo tacito, ai sensi dell'art. 28, Legge 392/78, alla scadenza, nell'ipotesi di mancata disdetta della conduttrice da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata A/R.  
La locatrice ha facoltà di esercitare il diniego di rinnovazione alla prima scadenza esclusivamente nell'ipotesi di cui all'art. m. 29 Legge 392/78 e s. s. modificazioni.  
Tuttavia, per consentire alla conduttrice di poter effettuare i lavori di ammodernamento dei locali ed il ripristino dei macchinari, si concorda che il pagamento del canone di locazione avrà inizio dal 01/04/2019.
4. Ai sensi dell'ultimo comma del 'art. 27 Legge 392/78 la conduttrice potrà recedere dal contratto di locazione con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
5. Il canone di locazione per l'immobile viene concordato in Euro 24.000,00 (ventiquattromila, zero zero ) annui da pagarsi in rate mensili di Euro 2.000,00 (duemila,

ROMA  
Ufficio  
Territoriale di  
Roma 3  
S. Giovanni

6008

3T

- 4 APR. 2019

27840

zero zero) ciascuna, entro i primi 5 giorni di ogni mese, mediante bonifico bancario, le cui coordinate saranno comunicate dalla proprietà.

Il pagamento convenuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato, puntuale e integrale pagamento per qualunque causa, anche di una (1) sola rata del canone, costituisce inadempienza della conduttrice senza necessità di preventiva messa in mora, né pronuncia del magistrato e si renderanno pertanto applicabili gli art. 5 e 55 della Legge 392/78.

6. La parte locatrice concede alla parte conduttrice in "comodato d'uso gratuito" tutto l'arredamento e le stigliature meglio specificati nell'accluso inventario controfirmato dalle parti, di cui la locatrice dichiara di esserne l'unica unica proprietaria. La locatrice consegna alla conduttrice l'arredamento e le stigliature in idonee condizioni per l'uso a cui sono destinate nello stato d'uso e conservazione attuali.  
La conduttrice si impegna fin d'ora a riscattare tutto quanto indicato nell'inventario accluso al contratto che viene ceduto previa valutazione, con modalità di pagamento dilazionata e da stabilire tra le parti.
7. La conduttrice dichiara sin da ora di aver visionato l'immobile e gli annessi e di averli trovati di suo gradimento ed idonei all'uso commerciale a cui sono destinati e si impegna a riconsegnarli alle stesse condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.  
Tutte le modifiche che la conduttrice intenderà apportare verranno effettuate a sue esclusive spese, salvo diversa pattuizione, ma sempre previa richiesta scritta e seguente autorizzazione dal parte della locatrice.  
Qualsiasi innovazione o modifica che la conduttrice dovesse apportare agli immobili senza l'autorizzazione della locatrice potranno essere soggette a rimozione e ripristino con spese a carico della conduttrice. In ogni caso tutte le innovazioni e modifiche che la conduttrice dovesse apportare agli immobili, rimarranno a beneficio della locatrice, senza che alla conduttrice sia dovuto alcun rimborso o indennità.
8. Il locale concesso in locazione sarà per il solo uso ristorante/pizzeria, così come già adibito, con divieto di sub locazione (salvo in caso di Società diverse ma di cui siano soci i Sig. [REDACTED] e divieto di mutarne la destinazione d'uso a pena di risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno).
9. In caso di danneggiamenti alla struttura dei fabbricati concessi in locazione, da cause non imputabili alla locatrice, che comportino la tempranea chiusura dell'attività affittuaria, la proprietà dell'immobile sarà da ritenersi esonerata da ogni responsabilità e da ogni mancato guadagno dell'attività commerciale stessa.  
Allo stesso tempo per il periodo di chiusura dell'attività dovuta ai danneggiamenti strutturali dell'immobile non sarà corrisposto alcun affitto alla locatrice, la quale sin da ora si impegna a rimuovere il prima possibile le cause ostative all'esercizio commerciale.
10. La locatrice potrà in qualsiasi momento ispezionare o fare ispezionare i locali in locazione dandone adeguato preavviso per non arrecare disagi all'azienda.
11. Tutti gli oneri accessori per l'utilizzo degli immobili sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare tutte le spese in quanto esistenti, di forniture di acqua,

**energia elettrica, di gas metano e di quant'altro inerente per il normale funzionamento dell'attività.**

**2. La conduttrice esonerà espressamente la locatrice per ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo proprio o di terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Nonché danni derivanti anche da eventuali nuovi regolamenti USL sopravvenuti dopo la data dell'ultima autorizzazione sanitaria insistente nell'immobile oggetto del presente contratto**

**A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto la conduttrice si impegna a consegnare entro 60 (sessanta) giorni dalla firma del contratto una fidejussione assicurativa a prima richiesta di €. 12.000,00 (dodicimila, zero zero) pari a 6 mesi di locazione e valida per tutta la durata del contratto pena la risoluzione del medesimo.**

**3. Saranno a carico della conduttrice la relativa imposta di bollo e per le quietanze, mentre le spese di registrazione e le spese per la redazione del presente contratto saranno a carico di entrambi le parti nella misura del 50% ciascuna. Le spese di registrazione dei periodi futuri saranno sempre a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.**

**4. Saranno a carico della conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione previste dall'art. 1576, comma 2 Cod. Civ.**

**5. La locatrice nell'eventualità di alienazione degli immobili concessi in locazione ed oggetto del presente contratto, si impegna a comunicare alla conduttrice la propria volontà riconoscendo alla stessa il diritto di prelazione. La conduttrice avuta comunicazione circa il diritto di prelazione nell'eventualità di alienazione dell'azienda commerciale esercitata sugli immobili oggetto del presente contratto, si impegna a comunicare alla locatrice la propria disponibilità di avvalersi o meno del diritto di prelazione stesso.**

**6. Tutti i danni arrecati a cose o persone, comunque dipendenti all'uso degli immobili locati, faranno carico alla conduttrice, la quale, in ogni sede, dovrà mandare indenne la locatrice da ogni richiesta di indennizzo, rimborso o spesa.**

**La conduttrice si obbliga nei confronti della locatrice di darle visione dell'avvenuta stipula di polizza assicurativa di adeguato valore a copertura dei danni che possano essere arrecati agli immobili in locazione, e/o a terzi e ad altri fabbricati confinanti anche per incendio, scoppio e danneggiamenti agli impianti.**

**7. Ai fini delle eventuali comunicazioni e notifiche giudiziarie le parti eleggono domicilio presso l'indirizzo specificato nella premessa del presente contratto. Le parti si impegnano, formalmente, in caso di variazione, a darne tempestiva comunicazione all'altra parte con lettera raccomandata A.R.**

**8. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione; Legge 31/12/1996 n. 675.**

**9. Le parti dichiarano che tutte le clausole contenute nel presente contratto sono state oggetto di trattativa individuale e che, quindi, rappresentano il puntuale incontro delle libere volontà espresse. Pertanto, qualora sussistano clausole e/o condizioni tali da configurare in astratto fattispecie riconducibili alle ipotesi di cui all'art. 1341 C.C., avranno validità anche se non specificatamente approvate per iscritto.**

**risi, il 28/03/2019**

### Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 04/04/2019, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TJQ, serie 3T, numero 6008

**Codice Identificativo del Contratto:** [REDACTED]

#### DATI GENERALI DEL CONTRATTO

**Tipologia:** S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo

**Durata:** dal 01/04/2019 al 31/03/2025 - **Data di stipula:** 28/03/2019

**Importo del canone:** 24.000,00

**Richiedente la registrazione:** 15123341008

#### PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

Locatori	
[REDACTED]	

Conduttori	
[REDACTED]	

#### DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
A475	U	I		106	275	5	

**Imposta di registro:** 0,00

**Imposta di Bollo:** 0,00

**Altre imposte:** 0,00

**Sanzioni:** 0,00

**Interessi:** 0,00

**Modalità di pagamento:**