

0 1 MAR. 2019



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Il Locatore Soc. R.T.R. 2010 s.r.l. con sede in Roma, Via di Vermicino 558 partita iva 10861801008, R.E.A. 1259810, rappresentata dall'amministratore unico Carbone Roberto, nato a Roma il 29 Maggio 1975 e domiciliato presso la sede sociale.

concede in locazione

ai Conduttori

Soc. ERAMUS s.r.l. con sede in via Vigne di San Matteo 66,00133 Roma, rappresentata dal suo amministratore unico c.f.: 10241261006 p.iva 10241261006

e

Soc. ADVANCED SOLUTION s.r.l.s. con sede in via Salvo d'acquisto 9,00034 Colferro(RM), rappresentata dal suo amministratore unico c.f.: 12344881003 p.iva 12344881003.

che accettano, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in San Cesareo via Prusst s.n.c. piano terreno, in catasto al foglio 61 p.la 697 sub 527 uso A/10 vani 7 r.c. 1446,08 euro, Classe U,166 MQ.

Il locale commerciale oggetto di locazione si compone di mq 166 mq c.a. con due vetrine e bagno, di nuova costruzione essendo stato appena completato e accettato, visto e gradito dal Conduttore. L'unità immobiliare viene locato non ammobiliato.

1. Il contratto è stipulato per la durata di 6 sei con decorrenza dal 01.02.2019 al 01.03.2025, e s'intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al Locatore con preavviso di sei mesi.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso A/10 e comunque per quello che consenta l'immobile stesso come per legge.

4. Il Conduttore non potrà sub-locare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto, è comunque consentita la sub-locazione solo nel caso in cui riconducibile al diretto conduttore.

5. Il canone di locazione annuo è fissato in € 15.600,00 oltre iva (Euro quindicimilaseicento/00) e dovrà essere corrisposto in canoni mensili anticipati di € 1.300,00 (euro milletrecento/00) oltre iva, di cui € 650,00(seicentocinquanta/00) oltre iva dalla società Erasmus srl ed € 650,00(seicentocinquanta/00) oltre iva dalla società Advanced Solution srls. Il canone mensile verrà corrisposto entro il giorno 15 di ogni mese presso tramite bonifico bancario presso la banca Banca popolare di Sondrio ag.28 iban IT480569603228000002535X47 intestato ad R.T.R. 2010 s.r.l.

Il canone potrà essere aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni accertate ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati nella misura massima del 75,00%, previa comunicazione scritta da inviare ai conduttori.

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi i 30 giorni rispetto alla scadenza convenuta, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27 luglio 1978 n.392.

7. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

8. Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

9. Il Conduttore dichiara di aver visionato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in ottimo stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Resta altresì inteso che qualora venga dato il consenso scritto, il Conduttore alla scadenza del contratto, le migliorie, ripartizioni e/o modifiche resteranno acquisite dal Locatore senza obbligo di compenso e senza possibilità del Conduttore di richiesta di compenso.

11. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il Conduttore ha già versato al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 2.600,00 (euro duemilaseicento/00), di cui € 1.300,00(milletrecento/00) dalla società Erasmus srl ed € 1.300,00(milletrecento/00) dalla società Advanced Solution srls, pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e non produttivo di interessi legali, il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Alla sottoscrizione del presente contratto risulta già versato dalle parti conduttrici la somma di € 1.300,00 oltre iva (milletrecento/00), di cui € 650,00(seicentocinquanta/00) oltre iva dalla società Erasmus srl ed € 650,00(seicentocinquanta/00) oltre iva dalla società Advanced Solution srls, imputabile come prima mensilità del canone d'affitto.



R.T.R. 2010 s.r.l.

12. Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative alle spese condominiali, luce gas ed altre utenze utilizzate dal conduttore.

13. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari il regolamento di condominio dello stabile di cui dichiara di averne preso visione.

14. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

15. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espressamente rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n.431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

San Cesareo, 05.02.2019

Il Locatore

R.T.R. 2010 s.r.l.

R.T.R. 2010 SRL

I Conduttori

ERAMUS SRL

ADVANCED SOLUTION SRLS

A norma degli artt. 1341 1342 del codice civili, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Il Locatore

R.T.R. 2010 s.r.l.

R.T.R. 2010 SRL

I Conduttori

ERAMUS SRL

ADVANCED SOLUTION SRLS



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA
626
31
01 MAR 2019
E 156,00
3 di 3
IL DIRIGENTE