

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

TRA

TIBURTINA BUS SRL, in sigla anche TIBUS SRL 1, con sede in Roma, Largo Guido Mazzoni snc (CF e P . I *) nella persona del Presidente del CDA e l.r.p.t. dott. * di seguito denominata, per brevità, anche "locatore"

E

Società X , in persona del suo l.r.p.t. dott. * nato a * il * sedente per la carica in * alla via * di seguito denominata, per brevità, anche "conduttore"

PREMESSO

- che Tiburtina Bus Srl è concessionaria del Comune di Roma del diritto d'uso dell'area di proprietà pubblica sita in Roma, Largo Guido Mazzoni (zona FS Tiburtina), per la realizzazione e la gestione di una stazione di autolinee a carattere interregionale, nazionale ed internazionale nonché titolare del diritto di superficie sulla medesima area, come previsto dalla Convenzione per atto pubblico del notaio GISOLFI del 28 luglio 2011, Rep. 60820, Racc. 16897;
- che Tiburtina Bus intende concedere in locazione, ad uso commerciale, i locali /box insistenti nell'autostazione ed oggetto della presente scrittura privata, alla società X, che esercita l'attività di *

Tanto premesso tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue

1. Oggetto

Tiburtina Bus Srl concede in locazione alla società X, che accetta, l'unità immobiliare di circa * mq sita all'interno dell'autostazione (box posto _____)

2. Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno * e scadenza il giorno * Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori anni sei, qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo di lettera raccomandata AR, spedita almeno 3 mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi solo da parte del conduttore, con preavviso di mesi 12, da recapitare con lettera raccomandata AR. Alla scadenza, come sopra determinata, il conduttore rilascerà l'immobile nella piena disponibilità del Locatore, libero da ogni vincolo e sgombero da persone, attrezzature e altri beni mobili. Il Locatore viene espressamente autorizzato sin d'ora dal conduttore a prendere possesso, alla scadenza del presente contratto, dell' immobile locato senza alcuna ulteriore formalità.

3. Dichiarazioni del conduttore

Il conduttore dichiara di ben conoscere la concessione di uso dell'area su cui sorge l'immobile e di cui è titolare la Tiburtina Bus Srl. Il conduttore dichiara inoltre di aver esaminato la porzione di locale affittata e di averla trovata adatta al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a riconsegnarla alla scadenza del contratto nella stesso stato. Ogni addizione che non possa essere rimossa in qualunque momento, senza modificare o danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà esser fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario o del gestore incaricato. Il conduttore prende atto che il contratto di locazione è condizionato allo svolgimento delle attività di gestione dell'Autostazione da parte del locatore. Laddove tali attività venissero a cessare, per qualunque motivo, ivi compreso l'adozione di atti e provvedimenti delle pubbliche autorità, il contratto si intenderà risolto di diritto, fatti salvi gli effetti già esauriti ed il locatore resterà esentato da qualunque responsabilità per i danni che dovessero occorrere al conduttore in dipendenza della risoluzione del rapporto. A tal fine, il conduttore rinuncia sin d'ora a rivendicare e/o ad agire in giudizio nei confronti del locatore.

4. Corrispettivo

Il corrispettivo della locazione viene fissato in complessivi € * (diconsi *), oltre IVA di legge, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € * (diconsi *) oltre IVA di legge, entro il giorno 5 del mese con versamento sul c / c bancario IBAN: * intestato alla Tiburtina Bus Srl. Le parti convengono che il canone di locazione dovrà essere aggiornato annualmente, a partire dal primo anno di locazione, anche senza richiesta del locatore, ma le variazioni in aumento del canone non potranno essere superiori al 100% di quelle accertate dall' ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati) e verranno calcolate sulla base del canone complessivo (al netto dell'IVA) dell'anno precedente.

5. Pagamento del canone

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori (servizi) 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 eventuali ritardati pagamenti, oltre il trentesimo giorno, è prevista una penale pari all' interesse legale sul ritardo.

6. Uso dell'immobile

La locazione è ad uso di * È vietato al conduttore di mutare tale uso o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza il consenso scritto del locatore. Il silenzio del locatore rispetto ad eventuale mutamento dell'uso pattuito, avranno esclusivamente

valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. In caso di cessazione del rapporto di locazione, il locatore non dovrà corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento in quanto l'attività viene svolta all'interno di stazione e pertanto il locatore è esentato ai sensi dell'art. 35 L. 392/1978.

7. Cessione del contratto

Il locatore si riserva sin d'ora la facoltà di cedere il presente contratto a persona fisica o giuridica diversa, anche senza il consenso del conduttore.

8. Spese ed oneri a carico del conduttore

Sono a totale carico del conduttore tutte le spese di ordinaria amministrazione dell'immobile, nonché tutte le spese necessarie a munire la cosa locata delle strutture e delle attrezzature necessarie a svolgere la propria attività. Il conduttore dichiara di essere edotto e si impegna espressamente ad utilizzare solo ed esclusivamente le utenze che la TIBUS Srl o sua incaricata, in modo centralizzato fornisce a tutta l'autostazione. Il locatore, s'impegna altresì a fornire mensilmente i giustificativi di spesa per i consumi effettuati dal locatario che provvederà a saldare entro quindici (15) giorni dal ricevimento. Il conduttore si impegna ad accettare tutti i servizi che in modo centralizzato la TIBUS Srl, o sua incaricata, avvieranno per la corretta gestione della stazione (fornitura di insegne, servizio di pulizia generali, servizio di vigilanza, ecc.), se di competenza, nonché ad adottare tutte le necessarie misure di sicurezza commisurate all'oggetto inerente la propria attività, esonerando il tal modo Tibus da qualsivoglia responsabilità.

9. Migliorie

Il conduttore s'impegna a non pretendere da Tibus l'esecuzione di alcuna operazione di miglioramento, potendo eseguire personalmente, a propria cura e spese, tutte le opere di miglioria che riterrà necessarie per la migliore conduzione dei locali. Per opere che non possono essere rimosse o che modifichino anche lievemente la proprietà immobiliare o i suoi impianti è necessaria autorizzazione scritta.

10. Esonero dai danni

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri e/o terzi.

11. Visita ai locali

Il conduttore si obbliga a permettere la visita dei locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno, dalle ore 9.00 alle ore 11.00, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore o di chi lo rappresenta di visitarli in qualunque tempo, allo scopo di constatare *il* modo d'uso.

12. Obbligo di osservanza del regolamento di autostazione ed inerenti le condizioni di accessibilità e regolarità

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai dipendenti e/o collaboratori e /o fornitori il Regolamento Interno dell'Autostazione, (allegato) che dichiara di conoscere ed accettare e di rispettare, altresì, le regole del corretto vivere civile.

E' vietata ogni azione, comportamento o attività del conduttore idonea ad arrecare pregiudizio e/o a compromettere le condizioni di parità nell'accesso all'Autostazione, nonché di accessibilità e regolarità nella gestione della stessa, anche se afferente a rapporti giuridici intercorrenti tra il conduttore e soggetti terzi (a titolo esemplificativo e non esaustivo: vettori, utenti, etc). Il ricorrere di tali fattispecie configura grave inadempimento del presente contratto imputabile al conduttore; in tal caso, il locatore provvederà a diffidare il conduttore ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c. e, ove nel termine assegnato, il locatore non provveda a far cessare l'inadempimento, il presente contratto si considererà risolto di diritto, fatto salvo il diritto del locatore ad agire per il maggior danno.

13. Cauzione a garanzia dei danni

Il conduttore deposita un assegno bancario di importo pari a tre mensilità, la cui somma è € * (diconsi *). La somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni ed accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

14. Spese di registrazione

Sono a carico del conduttore, per il 50%, le spese di registro, l'imposta di bollo per il contratto e l'imposta annuale di registro. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

15. Foro competente

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esercizio del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, che viene eletto a tutto gli effetti quello di Roma.

16. Allegati

Si allega il Regolamento di autostazione

Roma, data della sottoscrizione**Il locatore****Tiburtina bus srl****Il conduttore
Società X****Sottoscrizione di clausole vessatorie**

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c. c . le parti, di comune accordo e previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti: 3-4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, dichiarano di approvarle rigettando fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Il locatore**Tiburtina bus srl****Il conduttore
Società X**