

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO CON PROMESSA DI
FUTURA COMPRAVENDITA**

I sottoscritti:

- Arch. Giorgio Nena nato a Carbonera il 21/12/1952, domiciliato per la carica ove appresso che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della **Green Box Architecture s.r.l.**, con sede in Roma in via Alberto da Giussano 64/H, iscritta al, C.F e Partita I.V.A n°06852711008 ed iscrizione al Registro imprese di Roma n° 994505 di seguito denominato **locatore**;

- , di seguito denominato **conduttore** .

Detti comparenti con la presente scrittura premettono e dichiarano quanto segue:

1) Il Comune di Roma, con “**Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un’area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell’art. 9 della legge 122 del 24 marzo 1989**” a rogito del notaio -----, in data -----, **ha costituito a favore della -----** un diritto di superficie della durata di novanta anni sull’area di Via C. Corsanego n°30, distinta in Nuovo Catasto Terreni al foglio 655 particella 708 . Detto atto contiene anche una convenzione che regola la concessione delle aree in diritto di superficie.

2) La G.B.A. S.r.l. ha realizzato sul citato terreno un’ autorimessa interrata.

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2

Il locatore, concede in locazione al conduttore che accetta, l’unità immobiliare

facente parte dell'autorimessa di cui in premessa sita in Roma, via C. Corsanego
n°30 ,individuata con il numero e sita al piano primo interrato distinta in N.C.E.U.
con il foglio 655 part. 708 sub ,per uso esclusivo box auto.

ARTICOLO 3

La durata della locazione è fissata in un anno (dodici mesi) con decorrenza dalla
sottoscrizione del presente contratto e scadenza il _____

ARTICOLO 4

Il canone annuo della locazione viene convenuto ed accettato in complessivi €
_____ (euro-)comprensivi di I.V.A. al 21% e spese condominiali escluso il
consumo individuale di elettricità che saranno a carico del conduttore.

Il conduttore corrisponde al locatore il predetto importo mediante
due rate semestrali di €

ARTICOLO 5

A titolo di deposito cauzionale, il conduttore corrisponde al locatore un importo pari ad
€ (euro-).

Per l'utilizzo della chiave dell'immobile, il conduttore corrisponde al locatore un
importo pari ad € 50,00(Euro-cinquanta/00).

In caso di smarrimento della chiave o di rottura della stessa o della serratura, le spese
di sostituzione saranno a carico del conduttore.

ARTICOLO 6

E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato, e di cessione del contratto,
anche parziale e/o gratuito; pena la risoluzione del contratto per fatto e per colpe del

conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo il diritto del locatore al risarcimento dei danni

ARTICOLO 7

Il conduttore dichiara di aver visitato ed esaminato l'immobile e di averlo trovato rispondente alle proprie esigenze ed esente da difetti che possono influire sul suo uso.

Le migliorie, le riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite dal locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite col consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592, 1593 c.c., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto. La mutata destinazione d'uso dell'immobile, o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico /edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e per colpa del conduttore.

ARTICOLO 8

Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti e i servizi ed in particolare quelle relative a serrande, saracinesche, rulli, corde, molle, serrature.

ARTICOLO 9

Il locatore può ispezionare o far ispezionare da suoi incaricati, in qualunque momento, il box auto oggetto di questo contratto.

ARTICOLO 10

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti, che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri conduttori e/o proprietari dello stabile, o di terzi, anche resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del locatore medesimo.

Il conduttore è custode della cosa locata ed è responsabile verso il locatore ed i terzi dei

danni causati per sua colpa.

ARTICOLO 11

Il locatore promette di vendere al conduttore, successivamente alla scadenza del contratto di locazione, il box auto n.----, come descritto al precedente art. 2, al prezzo a corpo, sin d'ora convenuto, di euro -----(euro-----).

Il pagamento del suddetto importo sarà corrisposto secondo le seguenti modalità:

-Euro _____(euro-Millecinquecento/00) saranno versati alla sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, che dovrà essere sottoscritto entro e non oltre quindici giorni successivi alla scadenza del presente contratto;

-Euro -----(euro-----) saranno versati contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di vendita, che dovrà essere sottoscritto entro e non oltre trenta giorni successivi alla scadenza del presente contratto, innanzi al notaio scelto dalla Promittente.

ARTICOLO 12

12 Le parti convengono espressamente che, il conduttore, a mezzo di lettera raccomandata AR, avrà la facoltà di dichiarare se intende accettare o meno la proposta irrevocabile di cui al precedente art. 11, entro e non oltre trenta giorni prima della scadenza del presente contratto.

ARTICOLO 13

Il conduttore dichiara di ben conoscere le clausole della convezione del -----
---- che il locatore ha stipulato con il Comune di Roma e di essere a conoscenza di quanto contenuto nella legge 122/89, art. 9, comma 4.

ARTICOLO 14

Qualora il conduttore eserciti la facoltà di cui al precedente art. 12, la somma

corrisposta a titolo di canone di locazione verrà imputata in conto prezzo per l'acquisto del posto auto, limitatamente ad un importo pari al 80% delle somme versate.

ARTICOLO 15

Le parti concordemente dichiarano che se nel periodo di rapporto locativo intercorrente fra le stesse, avverranno delle modifiche legislative che non prevedono le condizioni descritte nella presente scrittura e quindi la regolare conduzione dell'immobile, il contratto si risolverà di diritto e le somme corrisposte al locatore verranno dalla stessa trattenute a titolo di pagamento per avvenuta locazione ed accettate fin d'ora dalle parti concordemente e a nessun titolo potranno essere richieste dal Conduttore

ARTICOLO 16

L'inadempienza del conduttore agli obblighi assunti agli artt. 6, 7, 8 produrrà, ipso jure, la risoluzione del contratto.

ARTICOLO 17

Il conduttore che non eserciti la facoltà di cui all' art. 12, si obbliga, sin d'ora, a riconsegnare al locatore, alla scadenza del contratto di locazione, il box locato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto.

In caso di ritardo nell'adempimento del predetto obbligo, il conduttore dovrà corrispondere, a titolo di penale per ogni giorno di ritardo, per la mancata restituzione del box, la somma di euro 15,00 giornaliera.

ARTICOLO 18

Tutte le spese del presente atto ed accessorie, sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del contratto obbligatorie per legge sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ARTICOLO 19

Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

Il conduttore _____

Il locatore _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341- 1342 c.c. il conduttore dichiara di avere ben ponderato, discusso ed accettato specificamente tutte le clausole ed in particolare gli articoli: 6, 7, 8, 9, 11, 12, 17

Il conduttore _____

Il locatore _____

Roma lì,