SERIE 3T N. 010116 COD. TRN 3T010116000006

**Contratto di locazione**

Tra le parti

**Como S.r.l.** con sede legale in Roma, Via G. Amendola n. 46, CF 00296740947 P. IVA n. 05623711008 in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante p. t. , Sig. Camillo Colella C.F. CLLCLL59A28B519N, di seguito "Como" o "locatore"

e

**Roma Resort S.r.l.** con sede in Roma, Via G. Amendola n. 46, CF e P. IVA n.12585841005, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p. t., Giovanni Tanda, nato a Miranda, il 31 luglio 1947 e residente in Roma alla Via F.Pirelli, n. 15, codice fiscale TND GNN 47L31 F239A, di seguito "Roma Resort" o "conduttore"

Premesso

che la Roma Resort ha interesse a locare parte degli immobili di proprietà della Como siti in Roma alla Via Filiberto, n. 100, e di seguito descritti, al fine di poter ivi svolgere l'attività di case vacanza in forma imprenditoriale.

si conviene quanto segue

**Art. 1 – Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

**Art.2 – Oggetto del contratto**

La Como, in qualità di proprietaria, concede in locazione a corpo alla Roma Resort parte delle unità abitative di sua proprietà site nello stabile di Via Filiberto, n. 100 in Roma e precisamente n. 8 appartamenti, tutti a destinazione abitativa, e censiti al NCEU al foglio 502 part. 280:

- → sub 525 – rendita catastale€2.375,70 - piano seminterrato;
- → sub 526 – rendita catastale€542,28 - piano seminterrato;
- → sub 527 – rendita catastale€1.903,14- piano seminterrato;
- → sub 528 – rendita catastale€2.595,20 - piano seminterrato;
- → sub 529 – rendita catastale€2.819,85- piano primo;
- → sub 530 – rendita catastale€3.424,1 - piano primo;
- → sub 531 – rendita catastale€3.424,11 - piano secondo;
- → sub 502 – rendita catastale€2.375,70- piano secondo.

Il tutto come meglio individuato ed evidenziato in giallo nella planimetria allegata al presente contratto che, accettata e sottoscritta dalle parti, ne costituisce parte integrante e sostanziale. I locali sopra descritti saranno destinati allo svolgimento di attività di di casa vecanze - esclusa ogni diversa destinazione – e vengono concessi in locazione nello stato di fatto in cui si trovano ed il conduttore dichiara espressamente di ritenerli adatti e congrui allo svolgimento della sua attività.

Nient'altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova potranno essere godute nel rispetto degli altri inquilini e/o proprietari che occupano lo stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente scrittura.

**Art.3 – Durata del contratto**

La durata della locazione è convenuta e accettata in anni sei e più precisamente dal 21/07/2015 al 21/07/2021. Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante pec, esso s'intende rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni.

Qualora tra le parti insorgano contenziosi di qualsiasi natura, anche giudiziaria, il conduttore, su richiesta del locatore, dovrà lasciare liberi gli immobili immediatamente e senza indugio.

**Art.4 – Corrispettivo**

In considerazione dei costi per l'adeguamento degli immobili allo svolgimento dell'attività di casa vacanze e, dunque, lavori edili ordinari e straordinari, migliorie e quant'altro sia necessario per la trasformazione, nonché l'acquisto degli arredi, la richiesta di autorizzazioni e permessi agli enti pubblici, il locatore, per la quantificazione del canone, per i primi 6 anni si dichiara disponibile ad applicare la tariffa più bassa prevista dall'agenzia del territorio per quella determinata zona.

Sicchè il canone annuo della locazione è convenuto e accettato in euro 162.000,00 (CENTOSESSANTADUEMILA/00), oltre imposte di legge se dovute, da pagarsi in n. 12 rate mensili ed anticipate di€13.500,00 a mezzo bonifico bancario ( Iban IT75W03136156 000 000 60100 622), con scadenza il giorno 21 di ogni mese .

Ove ed in quanto, decorso il termine di 5 giorni da ciascuna delle scadenze mensili, il *Conduttore* non abbia provveduto al pagamento delle rate ivi indicate, il *Conduttore* medesimo

si intenderà senz'altro, e quindi senza alcun preavviso, costituito in mora a tutti i conseguenti effetti di legge.
Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
Si precisa che - in virtù delle considerazioni esposte all'inizio di quest'articolo e dal momento che le parti qui stabiliscono che, a seguito della sottoscrizione del presente contratto, i lavori di adeguamento degli immobili, già in corso su commissione della Como srl, verranno gestiti e commissionati direttamente dalla Roma Resort srl - il pagamento dei canoni di locazione verrà sospeso per un periodo di 3 anni. Al termine di siffatto periodo si procederà alla compensazione tra la spesa sostenuta dal conduttore per i lavori eseguiti ed i canoni sospesi e dovuti per locazione dei tre anni.

**Art. 5 – Aggiornamento del canone**

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

**Art. 6 – Destinazione dei locali e sublocazione**

La sublocazione e la cessione del contratto sono espressamente vietati se non autorizzati per iscritto dal locatore e, comunque, nel pieno rispetto della normativa vigente. In particolare, in caso di cessione del contratto o sublocazione dell'immobile da parte del conduttore, questi dovrà preventivamente darne comunicazione al locatore, il quale, entro 15 gg, potrà o meno dare il proprio consenso.
Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 ss. della legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

**Art. 7 – Situazione urbanistica**

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Il conduttore dichiara di esser stato edotto della categoria energetica degli appartamenti oggetto della locazione.

**Art. 8 – Stato dell'immobile**

Il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione e agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente.
Le parti concordano che le migliorie realizzate dal conduttore resteranno di proprietà del locatore a titolo gratuito e che le licenze per lo svolgimento dell'attività alberghiera/affitta camere saranno richieste alle competenti autorità dalla Roma Resort.
Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché motivi la ragione dell'accesso e ne dia preavviso al conduttore almeno ventiquattro ore prima.
Il conduttore dichiara di esser stato edotto della classe energetica degli immobili oggetto della locazione.

**Art. 9 – Esonero dalle responsabilità**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivagli da fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa, consegnandone una copia annualmente al locatore, a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, che siano dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

**Art. 10 – Regolamento condominiale**

Il conduttore si obbliga a osservare e a far osservare il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

**Art. 11 – Interruzione dei servizi**

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

**Art. 12 – Oneri accessori**

In relazione alle forniture dei servizi pubblici le parti statuiscono che saranno volturate alla Roma Resort a far data dal 21/7/2015:

- telefono, gas, acqua, energia, TARES, TASI;

- quanto alle spese condominiali competenti le unità immobiliari locate, queste sono a carico del conduttore, che dovrà versarle a richiesta del locatore e dietro emissione di regolare fattura.

**Art. 13 – Deposito cauzionale**

Non viene depositato alcun deposito cauzionale, per cui il conduttore si obbliga al pagamento del canone su fatturazione anticipata (ad esempio la fattura relativa al canone di agosto recante scadenza 1/8/15 va pagata entro e non oltre tale data) .

**Art. 14 – Risoluzione del contratto**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., il locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando il conduttore:

- non osservi o non faccia osservare il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte;
- non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste;
- rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali e all'immobile;
- violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione per la quale esso è stato locato o comunque contraria alla legge;
- esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

**Art. 15 – Imposte**

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

**Art. 16 – Deroga delle leggi speciali**

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 locazioni, in quanto applicabili.

Il presente contratto viene redatto in duplice copia originale.

Si allegano:

1. documento Camillo Colella;
2. documento Giovanni Tanda;
3. Piantina e Visura immobili.
4. Certificazione energetica degli appartamenti.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, 31.07.2015

Il locatore
Como srl
Amm.re Unico
Colella Camillo

Il conduttore
Roma Resort srl
legale rappresentante
Giovanni Tanda

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 cod. civ. le parti dichiarano di accettare specificamente tutte le clausole e in particolare gli artt. 2, 3,4, 5,6,7,8, 9,10, 11, 13,14,15 e 16.

Roma, _____

Il locatore
Como srl
Amm.re Unico
Colella Camillo

Il conduttore
Roma Resort srl
legale rappresentante
Giovanni Tanda

SUBENTRO COINVESTI

MOD. RLI

Agenzia Entrate

# RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
## Contratti di locazione e affitto di immobili

(art. 11 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131)

**Informativa sul trattamento dei dati personali (art. 13 D.lgs. n. 196/2003)**

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come utilizza i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti al cittadino.

Infatti, il D.lgs n. 196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali", prevede un sistema di garanzie a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali.

**Finalità del trattamento**

I dati forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate esclusivamente per le finalità di registrazione del contratto e di accertamento dei dati dichiarati ai sensi degli articoli 11 e 17 del D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), articolo 19, commi 15 e 16, del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, articolo 3 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23.
I dati acquisiti potranno essere comunicati a soggetti pubblici o privati solo nei casi previsti dalle disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali (art. 19 del D.lgs. n. 196 del 2003).

**Conferimento dei dati**

I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente per poter fruire del servizio di registrazione.
L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.

**Modalità del trattamento**

I dati acquisiti attraverso questo modello verranno trattati con modalità prevalentemente informatizzate e con logiche pienamente rispondenti alle finalità da perseguire, anche mediante verifiche con altri dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate o di altri soggetti, nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Codice in materia di protezione dei dati personali.
Il modello può essere consegnato a soggetti intermediari individuati dalla legge (centri di assistenza fiscale, associazioni di categoria, professionisti) che tratteranno i dati esclusivamente per la finalità di trasmissione della comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

**Titolare del trattamento**

L'Agenzia delle Entrate e gli intermediari, quest'ultimi per la sola attività di trasmissione, secondo quanto previsto dal D.lgs n. 196/2003, assumono la qualifica di "titolare del trattamento dei dati personali" quando i dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.

**Responsabili del trattamento**

Il titolare del trattamento può avvalersi di soggetti nominati "responsabili". In particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale, come responsabile esterno del trattamento dei dati, della Sogei S.p.a., partner tecnologico cui è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria.
Presso l'Agenzia delle Entrate è disponibile l'elenco dei responsabili.
Gli intermediari, ove si avvalgano della facoltà di nominare dei responsabili, devono renderne noti i dati identificativi agli interessati.

**Diritti dell'interessato**

Presso il titolare o i responsabili del trattamento, l'interessato (art. 7 del D.lgs n. 196/2003) può accedere ai propri dati personali per verificarne l'utilizzo o, eventualmente, per correggerli, aggiornarli nei limiti previsti dalla legge, oppure per cancellarli o opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge.
Questi diritti possono essere esercitati con richiesta rivolta a:
Agenzia delle Entrate, via Cristoforo Colombo 426 c/d – 00145 Roma.

**Consenso**

L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali.
Gli intermediari non devono acquisire il consenso degli interessati per il trattamento dei dati in quanto previsto dalla legge.

**La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.**

Agenzia Entrate

Codice fiscale 0 0 2 9 6 7 4 0 9 4 7

# RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

## Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RLI

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

## QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto: L1 — Pagamento intera durata ☐ — Eventi eccezionali ☐ — Casi particolari ☐

### SEZIONE I Registrazione

Ufficio territoriale di

Durata: dal (giorno / mese / anno) al (giorno / mese / anno)

N. pagine

N. copie

Contratto a tempo indeterminato ☐

Esenzioni ☐

Importo del canone

Data stipula (giorno / mese / anno)

Contratto soggetto ad IVA ☐

Tipo di garanzie e/o PAC ☐

Garanzia soggetta a IVA ☐

Codice fiscale del garante

Condizione sospensiva ☐

Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC

Codice fiscale del secondo garante

Clausola penale volontaria ☐

ALLEGATI: Scritture private e inventari — Ricevute e quietanze — Mappe, planimetrie e disegni

### SEZIONE II Adempimento successivo

| Adempimenti successivi | Tipologia di subentro | Tipologia di proroga | Cedolare secca | CDC | Annualità | Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro (giorno / mese / anno) | Corrispettivo cessione / risoluzione |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 2 | | 3 | | | 10 01 2018 | |

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

| Cod. ufficio | Anno | Serie | Numero | Sottonumero |
|---|---|---|---|---|
| TJN | 2015 | 3T | 15114 | 0 |

Codice identificativo del contratto

### SEZIONE III Richiedente

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

TIPO SOGGETTO: 1

Codice fiscale del richiedente: 00296740947

Soggetto subentrato ☐

N. moduli compilati: 1

Firma del richiedente o del rappresentante

### Rappresentante legale

Cognome: COLELLA

Nome: CAMILLO

Codice fiscale del rappresentante: CLLCLL59A28B519N

Codice carica: 1

### Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato

Firma del delegante

## RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

### Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario: 00296740947

Impegno alla presentazione in via telematica: 1

Data dell'impegno (giorno / mese / anno): 20 07 2018

FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

### Imposte

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| IMPOSTA DI REGISTRO | 0,00 | SANZIONI | | INTERESSI | |
| IMPOSTA DI BOLLO | | SANZIONI | | INTERESSI | |

Codice fiscale 00296740947 Modulo N. 001

## QUADRO B - SOGGETTI

### SEZIONE I Dati del locatore

| NUMERO LOCATORE | Codice fiscale | Soggetto non presente in atto | Soggettività IVA | Cedente | Cessionario | Cognome o Denominazione o Ragione sociale | Nome | Data di nascita (giorno mese anno) | Sesso (M/F) | Comune (o Stato estero) di nascita | Provincia (sigla) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 14581101004 | | | | X | COINVEST SRL | | | | | |
| 2 | 00296740947 | | | X | | COMO SRL | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

### SEZIONE II Dati del conduttore

| NUMERO CONDUTTORE | Codice fiscale | Tipologia conduttore | Soggettività IVA | Cedente | Cessionario | Cognome o Denominazione o Ragione sociale | Nome | Data di nascita (giorno mese anno) | Sesso (M/F) | Comune (o Stato estero) di nascita | Provincia (sigla) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |