VIA FILIBERTO 100 CONTRATTO D827644 - SERIE 3T

Contratto di locazione

6.500,00

Tra le parti VIA FILIBERTO . 2

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, in esecuzione del contratto sottoscritto in data 21.07.2015 ed ancora in vigore, la Roma Resort ha già in locazione parte degli immobili di proprietà della Como srl siti in Roma alla Via Filiberto, n. 100, ai piani seminterrato, primo e secondo.
- 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. 3 appartamenti censiti al catasto fabbricati al foglio 502 part. 280:
- sub 515 – cat. A2 – classe 4 - rendita catastale € 3.287,25 - piano quarto;
- sub 517 – cat. A2 – classe 4 - rendita catastale € 2.941,22 - piano quarto;
- sub 524 – cat. A2 – classe 4 - rendita catastale € 3.460,26 - piano quinto.

→ n. 10 soffitte censite al catasto fabbricati al foglio 502 part. 280:
- sub 15 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 461,20 - piano sesto;
- sub 502 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 436,96 - piano sesto;
- sub 504 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 752,48 - piano sesto;
- sub 506 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 606,84 - piano sesto;
- sub 508 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 461,20 - piano sesto;
- sub 510 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 436,92 - piano sesto;
- sub 512 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 825,30 - piano sesto;
- sub 516 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 752,48 - piano sesto;
- sub 518 – cat. C2 – classe 9 - rendita catastale € 250,89 - piano sesto;
- sub 522 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 558,29 - piano sesto.

→ nonché n.11 posti auto ubicati in Via Manzoni, n. 35/B e censiti al catasto fabbricati al foglio 502:
- particella 261 sub 2 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 92,03 - piano terra;
- particella 261 sub 3 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 92,03 - piano terra;
- particella 261 sub 4 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 92,03 - piano terra;
- particella 261 sub 6 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 100,40 - piano terra;
- particella 261 sub 7 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 92,03 - piano terra;
- particella 261 sub 8 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 92,03 - piano terra;
- particella 261 sub 9 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 92,03 - piano terra;
- particella 261 sub 10 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 92,03 - piano terra;

- particella 261 sub 13 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 92,03 - piano terra;
- particella 261 sub 501 – rendita catastale € 0,00 BCNC - piano terra;
- particella 261 sub 502 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 83,67 - piano terra;
- particella 278 sub 1 – cat.C6 – classe 9 - rendita catastale € 364,10 - piano terra.

I locali sopra descritti saranno destinati allo svolgimento di attività di casa vacanze - 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 9 (nove) e più precisamente dal 1/01/2016 al 1/01/2025 e si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 9 anni , salvo che la Como srl non comunichi per iscritto alla Roma Resort srl l'intenzione di non rinnovare la locazione a mezzo pec da inviare almeno 12 mesi prima della suddetta scadenza. Le parti danno atto che, nel corso dei 18 anni (9+9) di vigenza del contratto, il conduttore non avrà facoltà di recesso anticipato.
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, ed i costi di manutenzione straordinaria ed ordinaria che saranno supportati esclusivamente dal conduttore per tutta la durata della locazione, il locatore, per la quantificazione del canone, per i primi 9 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 78.000,00 (SETTANTOTTOMILA/00), oltre imposte di legge se dovute, da pagarsi in n.12 rate mensili ed anticipate di € 6.500,00 a mezzo bonifico bancario (Iban IT75W03136156 000 000 60100 622), con scadenza il giorno 1 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 della rinuncia sin da ora del conduttore ad ogni pretesa di avviamento commerciale - il pagamento dei canoni di locazione verrà sospeso per un periodo di 3 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 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.
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.

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 a carico della Roma Resort :
- 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 erogato alcun deposito cauzionale, per cui il conduttore si obbliga al pagamento del canone su fatturazione anticipata (ad esempio la fattura relativa al canone di gennaio recante scadenza 1/1/16 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.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, 1/12/2015

Il locatore
Como srl
Amm.re Unico
Colella Camillo

COMO s.r.l.
Via Giovanni Amendola, 46
00185 - ROMA
tel. 0865.493041 fax 0865.493846 tel/fax 06.483416
Partita IVA 0562 371 1008

Il conduttore
Roma Resort srl
legale rappresentante
Giovanni Tanda

ROMA RESORT S.R.L.
Via G. Amendola, 46
00185 ROMA
P.IVA e C.F. 1258 584 1005

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 articoli: *1 "Premesse", 2 "Oggetto del contratto", 3 "Durata del Contratto",4 "Corrispettivo", 5 "Aggiornamento del canone",6 "Destinazione dei locali e sublocazione",7 "Situazione urbanistica",8 "Stato dell'immobile", 9 "Esonero dalle responsabilità",10 "Regolamento condominiale", 11 "Interruzione di servizi", 12 "Oneri accessori", 13 "Deposito cauzionale",14 "Risoluzione del contratto",15 "Imposte" e 16 "Deroga delle leggi speciali".*

Roma, 1/12/2015

Il locatore
Como srl
Amm.re Unico
Colella Camillo

COMO s.r.l.
Via Giovanni Amendola, 46
00185 - ROMA
tel. 0865.493041 fax 0865.493846 tel/fax 06.483416
Partita IVA 0562 371 1008

Il conduttore
Roma Resort srl
legale rappresentante
Giovanni Tanda

ROMA RESORT S.R.L.
Via G. Amendola, 46
00185 ROMA
P.IVA e C.F. 1258 584 1005

SUBENTRO COINVEST

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: S1 — 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

Importo del canone — Data stipula (giorno / mese / anno)

Tipo di garanzia e/o PAC: ☐ — Garanzia soggetta a IVA: ☐ — Codice fiscale del garante

Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC — Codice fiscale del secondo garante

Contratto a tempo indeterminato: ☐ — Esenzioni: ☐ — Contratto soggetto ad IVA: ☐ — Condizione sospensiva: ☐ — 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					1 0 0 1 2 0 1 8	

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Cod. ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero
T J N	2 0 1 5	3 T	2 7 6 4 4	0

Codice identificativo del contratto:

SEZIONE III Richiedente

Cognome o Denominazione o Ragione sociale — Nome

TIPO SOGGETTO: 1

Codice fiscale del richiedente: 0 0 2 9 6 7 4 0 9 4 7 — Soggetto subentrato: ☐ — N. moduli compilati: 1

Firma del richiedente o del rappresentante

Rappresentante legale

Cognome: COLELLA — Nome: CAMILLO

Codice fiscale del rappresentante — Codice carica: ☐

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: ☐

Data dell'impegno (giorno / mese / anno): 0 7 0 8 2 0 1 8 — FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

Imposte

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

Codice fiscale 0 0 2 9 6 7 4 0 9 4 7 Modulo N. 0 0 1

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I
Dati del locatore

NUMERO LOCATORE 1

Codice fiscale: 1 4 5 8 1 1 0 1 0 0 4
Soggetto non presente in atto: ☐ Soggettività IVA: ☐ Cedente: ☐ Cessionario: X
Cognome o Denominazione o Ragione sociale: COINVEST SRL
Nome:
Data di nascita (giorno mese anno): Sesso (M/F): Comune (o Stato estero) di nascita: Provincia (sigla):

NUMERO LOCATORE 2

Codice fiscale: 0 0 2 9 6 7 4 0 9 4 7
Soggetto non presente in atto: ☐ Soggettività IVA: ☐ Cedente: X Cessionario: ☐
Cognome o Denominazione o Ragione sociale: COMO SRL
Nome:
Data di nascita (giorno mese anno): Sesso (M/F): Comune (o Stato estero) di nascita: Provincia (sigla):

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):

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):

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):

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):

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):

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):