

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra:

██████████ con sede legale in Roma, ██████████ codice fiscale e partita IVA ██████████ iscritta al Registro delle Imprese di Roma, REA RM ██████████ in persona dell'Amministratore Unico, Sig.ra ██████████ nata ██████████ - ██████████ il ██████████ - pec ██████████ - (di seguito il "Locatore");

E

ANWOARA S.r.l., con sede legale in Roma, Via Sebastiano Veniero n. 24,26,28, codice fiscale e partita IVA 16347741007, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, REA RM -1650594, in persona dell'Amministratore Unico, Sig. ██████████ nato in ██████████ il ██████████ - pec anwoara@namirialpec.it di seguito il "Conduttore" e congiuntamente al Locatore le "Parti").

Si conviene quanto segue:

1. Oggetto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di propria piena ed esclusiva proprietà sito in Roma, avente accesso ai numeri civici 62-64-68-70 di Via Sebastiano Veniero e n. 1/A di Via Tunisi, posto su due livelli - seminterrato e piano terra - collegati tra loro da una scala interna della consistenza catastale di mq 439,21 (quattrocentotrentanove/21) così come identificato ed evidenziato nella planimetria catastale acclusa quale Allegato 1, che, sottoscritta dalle Parti, forma parte integrante e sostanziale del presente Contratto (di seguito l'"Immobile"). La locazione è a corpo e non a misura.

Il predetto Immobile è attualmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 403, particella 107, subalterno 501 - graffato particella 106 subalterno 1 e particella 108 subalterno 1, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6 consistenza mq 284, rendita catastale Euro 16.031,44.

2. Gradimento e dichiarazione del Conduttore. Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile, ivi inclusa tutta la documentazione relativa allo stesso unitamente alla documentazione relativa al condono edilizio, di averlo trovato di suo completo gradimento ed idoneo allo svolgimento della propria attività.

3. Consegna dell'immobile - Arredi ed attrezzature. L'immobile sarà consegnato al Conduttore in data 18.12.2023 nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, perfettamente noto al Conduttore, libero da persone, completamente arredato e con attrezzature come da inventario che all'atto della consegna le Parti provvederanno a redigere unitamente ad un apposito verbale di consegna. Le parti precisano che gli arredi e le attrezzature presenti nell'immobile di cui all'inventario non hanno concorso alla determinazione del canone di locazione poiché, per tale determinazione economica, si è tenuto esclusivamente conto dell'immobile vuoto. A tal fine è facoltà esclusiva del Locatore riprendere i citati arredi ed attrezzature in qualsiasi momento, previo preavviso

MD
KRAIPVL
TSIAN

di 30 giorni, escludendo qualsiasi responsabilità del Locatore e qualsiasi richiesta di risarcimento del danno e/o indennizzo a favore del Conduttore.

Dalla data della consegna, il Conduttore sarà costituito custode dell'immobile e dei beni in esso presenti e dovrà mantenerlo con la "diligenza del buon padre di famiglia", esonerando espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che potrebbero derivare da fatto doloso o colposo di terzi.

4. Attività - Destinazione d'uso – Clausola risolutiva espressa. L'immobile si concede per essere adibito all'esclusivo uso di "attività di ristorazione". L'eventuale uso diverso da quanto sopra concordato costituirà grave inadempimento del Conduttore e legittimerà il Locatore a risolvere il Contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c..

Un eventuale uso, anche parziale, diverso dell'Immobile dovrà essere preventivamente autorizzato per iscritto dal Locatore. Non potranno mai essere autorizzate attività che rechino danno, a rischio di pericolosità e che trattino prodotti tossici, nocivi, altamente infiammabili o, in ogni caso, incompatibili con l'uso per cui l'immobile è stato concesso in locazione.

Il Conduttore si impegna a rispettare le norme in materia ambientale e terrà il Locatore indenne e manlevato da qualsiasi conseguenza dannosa o pregiudizievole possa derivare dall'inadempimento a tale obbligo.

Il Conduttore si obbliga a tenere indenne il Locatore da qualsiasi pretesa e/o contestazione da parte sia della Pubblica Amministrazione, sia di terzi, derivante a qualsivoglia titolo dalla violazione degli obblighi relativi all'attività – uso di cui al presente articolo.

Il Conduttore dichiara che occuperà detto immobile ed eseguirà a proprie esclusive cura e spese regolare richiesta di ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi al competente Comando dei Vigili del Fuoco ai sensi del DPR 151/2011 e s.m.i.. Il Conduttore si obbliga a rinnovare il certificato prevenzione incendi alle relative scadenze per tutta la durata della locazione. Il Conduttore si obbliga a trasmettere a mezzo pec al Locatore, contestualmente all'inizio dell'attività di cui sopra presso l'immobile, copia sia della relativa SCIA, sia della richiesta di ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi, comprensiva della documentazione alla stessa allegata. Il Conduttore si obbliga, altresì, a trasmettere a mezzo pec al Locatore copia del Certificato Prevenzione Incendi rilasciato. L'omessa trasmissione della predetta documentazione (SCIA e certificato prevenzione incendi) determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto per grave inadempimento del Conduttore, con effetto dal momento in cui il Locatore comunicherà, a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC, al Conduttore la volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c..

5. Durata. La durata della locazione sarà di anni 6 (sei) con decorrenza dall' 18 dicembre 2023 e sino al 17 dicembre 2029. Alla scadenza del termine di sei anni di cui sopra, il Contratto sarà automaticamente rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni ai sensi dell'articolo 28 della legge n. 392/1978.

ISLAM MD KHAIRUL

Alla scadenza del primo periodo di sei anni o di qualunque successivo sessennio, il rinnovo può essere impedito mediante disdetta da comunicarsi dall'una o dall'altra parte a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza naturale.

6. Canone di locazione. Il canone annuo di locazione viene consensualmente stabilito in Euro 192.000,00 (centonovantaduemila/00) oltre I.V.A. (di seguito il "Canone").

Il Locatore, al fine di agevolare l'inizio dell'attività imprenditoriale, concede al Conduttore 73 (settantatre) giorni di *free rent* acconsentendo, pertanto, la decorrenza del pagamento del canone di locazione a partire dal 01.03.2024. Il Canone sarà, pertanto, corrisposto in 12 rate mensili anticipate con decorrenza dal 01.03.2024 dell'importo ciascuna pari ad Euro 16.000,00 (sedecimila/00) oltre I.V.A., da corrispondersi al Locatore entro il quinto giorno del relativo mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Locatore al Conduttore.

Il Locatore, sempre al fine di agevolare l'inizio dell'attività imprenditoriale, concede al Conduttore una riduzione del canone di locazione per i primi due anni nei termini di seguito indicati: il primo anno il canone di locazione è ridotto ad euro 120.000,00 (centoquarantaquattromila/00) oltre I.V.A e sarà corrisposto in 10 rate mensili anticipate di euro 12.000,00 (dodicimila) oltre I.V.A decorrenti dal 01.03.2024 avendo riconosciuto il Locatore un periodo di *free rent* 73 (settantatre) giorni; il secondo anno e quindi dal 01.01.2025, il canone di locazione è ridotto ad euro 156.000,00 (centociquantaseimila/00) oltre I.V.A e sarà corrisposto in 12 rate mensili anticipate di euro 13.000,00 (tredicimila/00) oltre I.V.A ciascuna. Al termine dei due anni e quindi dal 01.01.2026, decorrerà il canone annuo per intero di euro 192.000,00 (centonovantaduemila/00) oltre I.V.A. e sarà corrisposto in 12 rate mensili anticipate di euro 16.000,00 (sedecimila/00) oltre I.V.A..

Il pagamento del Canone non potrà in alcun modo essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni formulate dal Conduttore nei confronti del Locatore a qualsiasi titolo o ragione valendo la clausola "solve et repete".

7. Aggiornamento del canone. Il Canone verrà aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno di locazione nella misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

8. Inadempimento dell'obbligo di corrispondere il canone. Clausola risolutiva espressa. Il mancato o ritardato pagamento, in tutto o in parte, di due mensilità del Canone, comprensivo di adeguamento ISTAT, ai sensi del precedente articolo 6, determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto per grave inadempimento del Conduttore, con effetto dal momento in cui il Locatore comunicherà, a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC, al Conduttore la volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c..

ISLAM MB KHAIRUL

Analogamente, il Contratto potrà essere risolto dal Locatore anche nell'ipotesi di mancato rinnovo della garanzia bancaria di cui al successivo articolo 11 o di mancata integrazione delle indicizzazioni ISTAT intervenute sulla stessa, previa comunicazione, a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC, da parte del Locatore al Conduttore della propria volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

9. Oneri accessori e condominiali. Saranno a carico del Conduttore gli oneri condominiali, le utenze dell'immobile e le spese di allacciamento e fornitura di energia elettrica, acqua, telefono e gas nonché eventuali spese di occupazione del suolo pubblico, a titolo esemplificativo e non esaustivo anche la tassa rifiuti, la quota IMU di competenza del Conduttore e l'imposta per l'esposizione delle insegne.

10. Lavori di adeguamento – Autorizzazioni amministrative - Concessione edilizia in sanatoria – Esonero responsabilità . Le Parti si danno atto che il Conduttore qualora avesse la necessità di eseguire sull'immobile dei lavori edili ordinari e straordinari oltre a lavori di modifica o rimozione degli impianti esistenti dovrà comunicarlo al Locatore fornendo contestualmente una copia del progetto dei lavori complessivi da eseguirsi sull'Immobile, nonché copia della documentazione da depositare presso le competenti Autorità amministrative. Il Locatore, vagliata la documentazione fornita, potrà, a suo insindacabile giudizio, rifiutare il consenso ai lavori. Pertanto non si intendono in alcun modo consentite le opere che non abbiano ricevuto la previa autorizzazione da parte delle competenti Autorità amministrative ed il consenso scritto del Locatore.

Gli eventuali lavori per le esigenze del Conduttore all'adeguamento degli impianti e alla ristrutturazione dell'Immobile saranno eseguiti dal Conduttore a sue totali cura e spese ed a regola d'arte.

Il Conduttore con la sottoscrizione del presente atto dichiara di essere stato informato del fatto che per successive opere di cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da deposito a commerciale e per la fusione delle due originarie porzioni immobiliari di cui si componeva l'immobile in oggetto, effettuate in assenza di concessione edilizia, è stato richiesto al Comune di Roma il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del d.l. 30 settembre n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003 n. 326, con domanda in data 10 dicembre 2004 prot. 572029 integrata con documentazione presentata allo stesso Comune in data 23 aprile 2018 n. QI/2018/69998. A tal fine il Conduttore viene informato, altresì, che sono state versate le somme dovute a titolo di oblazione ed oneri di concessori e che il predetto Comune di Roma non ha ancora rilasciato il provvedimento in sanatoria.

Resta inteso che nessuna responsabilità a qualsivoglia titolo potrà essere ascritta al Locatore in caso di diniego da parte delle competenti autorità dei lavori che il Conduttore intenderà eseguire nonché dell'eventuale mancato ottenimento di autorizzazioni amministrative necessarie per l'attività di ristorazione anche qualora fossero dipese dalla natura dell'immobile ovvero dall'eventuale mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui sopra.

ISIA M
MD

Nel caso in cui, per esigenze del Conduttore, si rendano necessarie variazioni catastali e/o planimetriche, anche temporanee, le stesse non potranno essere apportate che previa autorizzazione scritta del Locatore. In tal caso, tutte le necessarie formalità, ivi comprese le modifiche e gli adeguamenti dell'Immobile, dovranno essere poste in essere dal Conduttore a proprie cura e spese.

11. Deposito cauzionale e Garanzia Bancaria. Clausola risolutiva espressa. Il deposito cauzionale concordato è di Euro 48.000,00 (quarantottomila/00), pari a 3 (tre) mensilità del Canone a regime; lo stesso viene corrisposto con le seguenti modalità:

- Euro 16.000,00 (sedecimila/00) con assegno bancario sulla Banca Popolare di Sondrio n. [REDACTED] del 16.12.2023 intestato a [REDACTED]
- euro 16.000,00 (sedecimila/00) entro la data del 28.12.2023;
- euro 16.000,00 (sedecimila/00) entro la data del 05.01.2024.

Ove non venga corrisposto in tutto o in parte il predetto deposito cauzionale alle scadenze indicate il Contratto si intenderà risolto di diritto per inadempimento del Conduttore con effetto dal momento in cui il Locatore comunicherà a quest'ultimo, a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC, la volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa ex art 1456 c.c..

Il suddetto deposito cauzionale, infruttifero, sarà restituito entro 30 (trenta) giorni dalla riconsegna dell'Immobile previa verifica da parte del Locatore sia dello stato del medesimo immobile, sia dell'effettivo adempimento da parte del Conduttore di tutte le obbligazioni contrattuali poste a carico dello stesso.

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni contenute nel presente Contratto, nessuna esclusa, nonché a garanzia di eventuali danni causati all'Immobile nel corso della locazione il Conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegnerà nelle mani del Locatore una garanzia bancaria, il cui testo dovrà essere di gradimento da parte del Locatore, a prima e semplice richiesta, senza riserve, escutibile anche a più riprese, valida anche per il caso di opposizione del debitore garantito, contenente espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e contenente, altresì, la rinuncia ad avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 1955 e 1957 c.c..

Detta garanzia dovrà essere rilasciata in favore del Locatore da primario Istituto bancario, con firma del legale rappresentante verificata ed autenticata, per un importo complessivo pari ad Euro 180.000,00 (centottantamila/00), importo che dovrà essere adeguato, in misura pari al 100% della variazione Istat dell'indice NIC accertata nell'anno di riferimento, ogni qualvolta nel corso della locazione si determini un aumento del costo della vita pari o superiore al 5% (cinque), con obbligo per il Conduttore, in tal caso, di rimettere il relativo aggiornamento entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data in cui sarà reso noto il citato dato Istat.

La garanzia bancaria citata dovrà essere valida ed irrevocabile per l'intero periodo di durata

della locazione, nonché per i 3 (tre) mesi successivi alla data di riconsegna dell'Immobile da parte del Conduttore e comunque sino al 7 marzo 2036.

Il Locatore, al fine di agevolare l'inizio dell'attività imprenditoriale, concede al Conduttore la possibilità di consegnare, esclusivamente per i primi 12 (dodici) mesi di locazione, in luogo della garanzia bancaria una garanzia assicurativa sottoscritta con primaria compagnia (Allianz, Generali) il cui testo dovrà essere di gradimento del Locatore per la copertura del puntuale ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni contenute nel presente Contratto, nessuna esclusa, nonché a garanzia di eventuali danni causati all'immobile nel corso della locazione.

Ove non venga consegnata la garanzia assicurativa ovvero, alla scadenza dei primi dodici mesi di locazione, non venga rilasciata al Locatore la garanzia bancaria oggetto del presente articolo oppure difetti anche soltanto di uno dei requisiti suindicati o, ancora, venga meno per qualunque motivo nel corso della locazione senza essere immediatamente ricostituita, il Contratto si intenderà risolto di diritto per inadempimento del Conduttore con effetto dal momento in cui il Locatore comunicherà a quest'ultimo, a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC, la volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa ex art 1456 c.c..

12. Recesso. Il Conduttore avrà facoltà di recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta, tramite PEC o lettera raccomandata A/R, al Locatore con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso decorsi 48 (quarantotto) mesi di locazione. Ove il Conduttore eserciti tale recesso con efficacia prima della fine del quarto anno di locazione, il medesimo dovrà corrispondere al Locatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1373, comma 3, c.c., un importo pari alle mensilità del Canone residue sino a completa copertura dell'importo concordato dalle Parti per il Canone per i primi quattro anni. In difetto, il recesso non avrà effetto.

13. Manutenzione e riparazioni. Il Conduttore sarà responsabile per la manutenzione ordinaria dell'Immobile, eseguirà, pertanto, tutte le riparazioni in tal senso, impegnandosi a mantenere l'Immobile in buone condizioni di manutenzione e funzionamento, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Il Conduttore provvederà a proprie esclusive cura e spese ad eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle parti dell'Immobile oggetto dei lavori di cui al precedente articolo 10, nonché relativi alle parti dell'Immobile inerenti a modifiche, lavori, installazioni, in particolare impianti fissi e mobili, effettuati dal Conduttore anche se autorizzati dal Locatore.

Il Locatore provvederà ad eseguire le riparazioni di manutenzione straordinaria dell'immobile che si renderanno necessarie nel corso della durata del Contratto, fatta eccezione per quanto previsto al capoverso precedente.

Le Parti, in caso di esecuzione di riparazioni da parte del Locatore, stabiliscono l'esclusione del diritto del Conduttore ad una riduzione del corrispettivo ai sensi dell'art.

TSAM MD KAIRL

1584 c.c. ovvero l'esclusione di qualsivoglia altro diritto dello stesso ai sensi del medesimo articolo.

14. Cessione e sublocazione. E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare e/o concedere in comodato, in tutto o in parte, l'immobile o di cedere a terzi il Contratto senza il consenso scritto del Locatore.

In caso di autorizzazione alla sublocazione resteranno invariati tutti gli obblighi assunti dal Conduttore nei confronti del Locatore in ragione del presente Contratto; il Conduttore garantirà e manleverà il Locatore da qualsivoglia pregiudizio possa derivare allo stesso dal godimento dell'Immobile da parte del subconduttore.

15. Risoluzione - Penale. Alla scadenza, cessazione e/o risoluzione del presente Contratto, il Conduttore dovrà riconsegnare l'immobile immediatamente al Locatore.

In difetto, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore, a titolo di indennità di occupazione, un importo mensile pari a quello dell'ultima mensilità del Canone, oltre agli oneri accessori e al pagamento di un importo pari ad Euro 400,00 (quattrocento/00) a titolo di penale per ogni giorno di ritardata consegna, fatta salva la risarcibilità del maggior danno.

16. Assicurazione. Il Conduttore dovrà, a propria cura e spese, stipulare idonee polizze assicurative con compagnie di primaria importanza aventi ad oggetto: I) la copertura dei danni derivanti da responsabilità civile verso terzi; II) la copertura dei danni derivanti o connessi all'attività del Conduttore o di suoi dipendenti, ivi comprese le garanzie "dolo" e "colpa grave"; III) la garanzia ricorso terzi; IV) dei rischi derivanti all'immobile da incendio, extended coverage (eventi atmosferici, eventi socio politici, atti di terrorismo, terremoto), caduta aeromobili, allagamenti, acqua condotta, pali, tralicci, alberi alto fusto, etc. Le polizze suddette dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata del rapporto di locazione e fino alla effettiva riconsegna ed accettazione dell'Immobile al Locatore e non potranno prevedere franchigie o scoperti a carico del medesimo Locatore. Le stesse, inoltre, dovranno contenere la rinuncia ad ogni rivalsa nei confronti del Locatore e dovranno garantire i seguenti massimali: Euro 4.000.000,00 (quattromilioni /00) per i danni derivanti da responsabilità civile verso terzi e per i danni comunque connessi all'attività del Conduttore, compresi quelli derivanti da strutture mobili (con specifica appendice da parte della compagnia), tende, tensostrutture, insegne; Euro 2.000.000,00 (due milioni/00) per l'ipotesi di ricorso terzi; Euro 4.000.000,00 (quattromilioni /00) per i danni all'immobile derivanti da incendio, extended coverage (eventi atmosferici, eventi socio politici, atti di terrorismo, terremoto), caduta aeromobili, allagamenti, acqua condotta, pali, tralicci, alberi alto fusto, etc..

I massimali suindicati dovranno essere aggiornati sulla base della svalutazione monetaria ogni volta che nel corso della locazione, in base alla variazione degli indici ISTAT, si sia verificato un aumento del costo della vita superiore al 10% (dieci per cento) rispetto al valore precedente.

Tutti i contratti di assicurazione e le relative quietanze di cui al presente articolo dovranno essere consegnati in copia al Locatore entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. Le quietanze relative a tutti i successivi premi annui dovranno essere consegnate in copia al Locatore entro 10 (dieci) giorni dal relativo pagamento.

L'eventuale mancato rispetto di quanto sopra stabilito in ordine alla stipula delle polizze da parte del Conduttore costituirà grave inadempimento dello stesso e legittimerà il Locatore a risolvere il Contratto ex art. 1456 c.c..

17. Insegne. Previa autorizzazione delle Autorità competenti e, in forma scritta, del Locatore, al Conduttore è concesso di applicare insegne pubblicitarie all'interno dell'immobile e sul perimetro esterno dello stesso nel rispetto del regolamento di condominio che dichiara di conoscere e di averne ricevuto copia.

Per insegne pubblicitarie di particolare rilievo il Locatore dovrà preventivamente prendere visione del progetto esecutivo e delle relative relazioni tecniche al fine di evitare danni all'Immobile e/o terzi.

Prima dell'installazione di qualsiasi insegna pubblicitaria, il Conduttore dovrà consegnare al Locatore copia delle autorizzazioni amministrative ottenute.

L'installazione sarà effettuata ad esclusiva cura e spese del Conduttore, che assumerà, in ogni caso, ogni responsabilità per eventuali danni arrecati all'Immobile. Tale installazione dovrà avvenire in conformità delle normative di sicurezza vigenti ed a regola d'arte.

Per tutte le insegne il Conduttore si impegna a consegnare polizza assicurativa per responsabilità civile in appendice alle assicurazioni già previste dall'art. 16 del presente Contratto. Il mancato rispetto di quanto stipulato nel presente capoverso costituirà grave inadempimento del Conduttore e legittimerà il Locatore a risolvere il Contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 c.c..

I costi dell'installazione delle insegne, così come quelli della rimozione, lo smaltimento e il ripristino dello stato dei luoghi al termine della locazione, saranno integralmente a carico del Conduttore, il quale, in ogni caso, manleva il Locatore da qualunque pregiudizio possa derivare in conseguenza delle suddette operazioni.

È vietata l'esposizione di insegne di società e/o prodotti che non siano direttamente collegate al Conduttore o che attengano a beni/prodotti di terzi, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Locatore.

18. Miglioramenti ed addizioni. Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità per le addizioni, i miglioramenti e/o le modifiche apportate all'Immobile. Le stesse verranno acquisite dal Locatore, ivi comprese le opere realizzate dal Conduttore per adeguare l'Immobile alle proprie esigenze di cui al precedente articolo 10, salvo il diritto del Locatore di chiedere la rimessione in pristino, anche parziale, dello stato dei luoghi, con costi integralmente a carico del Conduttore.

Gli arredi e le attrezzature relative all'attività esercitata dal Conduttore dovranno, in ogni

TSAM MD KHARVL

caso, prima della riconsegna dell'Immobile, essere asportati da quest'ultimo senza arrecare danno ai pavimenti, alle pareti e comunque all'Immobile stesso, salvo quelli indicati nell'inventario indicato all'articolo 3.

Il Conduttore si obbliga a non apportare all'Immobile addizioni, miglioramenti e/o modifiche senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

19. Accesso. Il Locatore, fino alla riconsegna dell'Immobile, ha il diritto di accedere, anche per il tramite di propri incaricati e/o delegati, previo preavviso di 2 (due) giorni, salvo i casi di urgenza in cui l'accesso dovrà essere consentito nell'immediato, per ispezionare lo stesso e per controllare l'esatto adempimento da parte del Conduttore delle obbligazioni contrattuali. Il mancato esercizio di tale diritto non potrà in nessun caso configurare acquiescenza all'eventuale violazione di obbligazioni contrattuali da parte del Conduttore ovvero rinuncia allo stesso ed alle relative facoltà.

20. Immissioni. Il Conduttore si obbliga, nell'esercizio dell'attività di cui al precedente articolo 4, a contenere i rumori e le immissioni verso gli immobili limitrofi entro i limiti di legge e a non superare la normale tollerabilità. Il Conduttore si obbliga, altresì, a rispettare tutte le norme previdenziali ed antinfortunistiche sul lavoro previste dalla normativa in materia.

21. Spese, imposte e registrazione. Le spese di bollo sono a carico del Conduttore. La registrazione del presente Contratto sarà effettuata dal Locatore e la relativa imposta sarà divisa tra le Parti in misura del 50% ciascuna.

Il Conduttore dovrà corrispondere il relativo importo con bonifico bancario in favore del Locatore entro e non oltre 5 (cinque) giorni dall'avvenuta richiesta di quest'ultimo.

Il Locatore intende optare per l'assoggettamento ad IVA del Canone pattuito, come previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8, DPR n. 633/72.

22. Foro competente. Il presente Contratto e i diritti e gli obblighi delle Parti da esso derivanti sono regolati dalla legge italiana.

Qualsivoglia controversia tra le Parti in relazione al presente Contratto, incluse quelle relative alla sua validità, efficacia, risoluzione, interpretazione, sarà rimessa alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

23. Attestato di prestazione energetica. Il Conduttore dà atto di aver ricevuto prima d'ora dal Locatore l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'Immobile, allegato al Contratto quale Allegato 2, unitamente ad ogni ulteriore informazione e documentazione relativa alla prestazione energetica dell'Immobile.

24. Modifiche al Contratto di locazione. Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire e non può aver luogo che in forma scritta a pena di nullità.

25. Comunicazioni. Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto, in lingua italiana, e dovrà essere inviata a mezzo posta raccomandata o posta elettronica certificata.

Le comunicazioni a mezzo posta raccomandata saranno indirizzate alla sede legale rispettivamente del Locatore e del Conduttore, le comunicazioni a mezzo posta elettronica certificata saranno inviate ai seguenti indirizzi rispettivamente del Locatore e del Conduttore: [REDACTED] - anwoara@namirialpec.it

26. Trattamento dei dati personali. Il Locatore ed il Conduttore, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196 del 2003, si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali contenuti nel presente Contratto per finalità ed adempimenti strettamente connessi al rapporto di locazione.

Roma li, 16 dicembre 2023.

[REDACTED]
L'Amministratore Unico

Sig.ra [REDACTED]



ANWOARA S.r.l.

L'Amministratore Unico

Sig. [REDACTED] in proprio e n. q

ISLAM MD KHAIRUL

Le Parti si danno atto che il presente Contratto è stato oggetto di negoziazione tra le stesse, con l'assistenza dei rispettivi consulenti legali, e, pertanto, con riferimento al presente Contratto, non trovano applicazione le previsioni di cui agli articoli 1341 e 1342 c.c..

In ogni caso le stesse approvano specificatamente, ai sensi dell'art. 1341 c.c., i seguenti articoli: Art 2 (Gradimento e dichiarazione del Conduttore); Art. 3 (Consegna dell'immobile - Arredi ed attrezzature); Art 4 (Attività - destinazione d'uso - Clausola risolutiva espressa); Art. 6 (Canone di locazione); Art 8 (Inadempimento dell'obbligo di corrispondere il canone. Clausola risolutiva espressa); Art 10 (Lavori di adeguamento - Autorizzazioni amministrative - Concessione edilizia in sanatoria - Esonero responsabilità); Art 11 (Deposito cauzionale e Garanzia Bancaria. Clausola risolutiva espressa); Art. 12 (Recesso); Art 13 (Manutenzione e riparazioni); Art 14 (Cessione e Sublocazione); Art. 15 (Risoluzione - Penale); Art 16 (Assicurazione); Art. 17 (Insegne); Art 18 (Miglioramenti ed addizioni).

Roma li, 16 dicembre 2023.

[REDACTED]
L'Amministratore Unico

Sig.ra [REDACTED]



ANWOARA S.r.l.

L'Amministratore Unico

Sig. [REDACTED] in proprio e n. q

ISLAM MD KHAIRUL