

Oggetto: Immobile di proprietà del Condominio nell'edificio di via Flaminia n. 109 di Roma (di seguito il "**Condominio**"), sito in Via Flaminia n. 101/103/105, angolo Piazzale della Marina n. 20/21 – Proposta irrevocabile di locazione ai sensi dell'art. 1329 c.c.

Spett.le Società, Egregio Curatore,

il Condominio in oggetto, nella persona del suo Amministratore pro-tempore [REDACTED] con la presente formalizza, ex art. 1329 c.c., la sua proposta irrevocabile di concedere in locazione l'Immobile di sua proprietà sito in Roma, Via Flaminia n. 101/103/105, angolo Piazzale della Marina n. 20/21, identificato al NCEU di Roma al foglio 550, particella 28, subalterno 4, cat. C/1, r.c. € 2.122,64 (di seguito l' "**Immobile**").

Alle condizioni e nei termini inderogabili di cui al prosieguo, il Condominio concederà in locazione l'Immobile al soggetto che si aggiudicherà il ramo aziendale riferibile alla Style2 S.r.l., esercitato presso l'Immobile anteriormente all'azione di sfratto per morosità R.G. 44068/2025 ed alla dichiarazione di liquidazione giudiziale nell'ambito del procedimento n. 777/2025.

In specie, il Condominio si obbliga a sottoscrivere il contratto di locazione pedissequamente trascritto all'interno della tabella in calce alla presente proposta (di seguito il "**Contratto**"), restando inteso che:

- (i) il Contratto dovrà essere sottoscritto dall'aggiudicatario del ramo aziendale a mezzo scrittura privata autenticata nelle firme da un Notaio individuato dalla curatela, entro e non oltre i 15 giorni successivi all'aggiudicazione;
- (ii) il Contratto dovrà essere imprescindibilmente quello trascritto nella sottostante tabella, in ogni clausola che lo compone, di talché il Contratto non è in alcun modo modificabile;
- (iii) l'aggiudicatario dovrà adempiere a tutti gli obblighi pecuniari e di garanzia previsti dal Contratto, ivi inclusi quelli relativi al rilascio della fidejussione assicurativa e del deposito cauzionale al momento della sottoscrizione del Contratto.

La presente proposta irrevocabile deve intendersi vigente e obbligatoria per il Condominio sino alla data del 15 luglio 2026, data entro la quale il ramo aziendale dovrà essere aggiudicato definitivamente e senza opposizioni da parte di terzi rispetto all'aggiudicatario.

In caso di mancata aggiudicazione del ramo aziendale entro detto termine, la presente proposta dovrà intendersi *tamquam non esset*, senza bisogno di revoca espressa da parte del Condominio, con la conseguenza che il Condominio medesimo non avrà alcun obbligo di sottoscrivere il Contratto e che la Style2 S.r.l. in liquidazione giudiziale dovrà provvedere, entro i successivi 30 giorni, a riconsegnare l'Immobile al Condominio libero di persone e cose.

Nelle more della procedura di gara per l'aggiudicazione del ramo aziendale e la successiva sottoscrizione del Contratto [REDACTED] in liquidazione giudiziale dovrà permettere al Condominio di far elaborare da tecnico specializzato l'Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'Immobile, onde poter adempiere ai relativi obblighi di legge.

Qui di seguito la tabella contenente il Contratto nella sua forma definitiva:

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE	
TRA	
il Condominio di Via Flaminia n. 109, con sede in Roma, Via Flaminia n. 109, in persona del suo Amministratore pro-tempore [REDACTED]	(di seguito il "Locatore")
E	
_____ , con sede in _____ (CAP _____), partita IVA _____, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore _____, C.F. _____, (di seguito il "Conduttore")	
Congiuntamente definite anche solo le "Parti";	
PREMESSO CHE	
(i) il Locatore è proprietario e dispone dell'immobile urbano sito in Roma, Via Flaminia n. 101/103/105, angolo Piazzale della Marina n. 20/21, con retrostanti e sottostanti locali accessori e servizi, e dell'immobile fronte strada sito in Roma, Piazza della Marina n. 18, con retrostanti locali accessori e servizi (di seguito l'"Immobile");	
(ii) l'Immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 550, particella 28, subalterno 4, cat. C/1, r.c. € 2.122,64 [NDR: DATI CATASTALE DA VERIFICARE AL MOMENTO DELLA STIPULA];	
(iii) il Conduttore ha manifestato al Locatore il proprio interesse e la propria volontà di ricevere l'Immobile in locazione per destinarlo esclusivamente ad uso bar/ristorante da esercitarsi in ragione di apposita licenza di somministrazione di cibi e bevande, dichiarando che l'Immobile non sarà destinato né direttamente né indirettamente ad alcun diverso utilizzo, né ad uso plurimo e/o promiscuo. Su espressa richiesta del Locatore, il Conduttore ha altresì dichiarato che non procederà in alcun modo ad avviare, presso l'Immobile, nessun tipo di attività che possa determinare, a carico dell'Immobile medesimo, l'attivazione dei vincoli per le attività cc.dd.	

tutelate ai sensi della relativa disciplina comunale (D.A.C. 109/2023 e ss.mm.ii.);

- (iv) dopo averlo ispezionato, e dopo averne valutato le caratteristiche urbanistiche e edilizie, anche a mezzo dei propri professionisti, il Conduttore ha dichiarato che l'Immobile è adatto ed idoneo all'uso previsto, nonché esente da difetti che possano influire sulla salute e sicurezza di chi vi svolgerà la propria attività. Il Conduttore dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione occorrente, incluso l'attestato in ordine alla prestazione energetica dell'Immobile (APE) [NDR: DA REDIGERE AD OPERA DI TECNICO ABILITATO];
- (v) al Conduttore è stata riservata una riduzione del canone solo ed esclusivamente in relazione ai primi tre anni di locazione, di talché, per dette annualità (e solo per esse), il canone sarà dovuto in misura ridotta rispetto a quello a regime, ciò per agevolare il Conduttore nell'avvio della sua attività presso l'Immobile;
- (vi) le Parti, con il presente contratto, intendono disciplinare il rapporto di locazione nei termini che precedono e seguono (di seguito il "**Contratto**"),

tanto premesso, le Parti

convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 (Essenzialità delle premesse e degli allegati)

1. Le premesse e gli allegati sono la fedele rappresentazione della realtà, tale essendo comunque considerate dalle Parti, e costituiscono parte integrante, sostanziale, essenziale e normativa del presente contratto di locazione (di seguito il "**Contratto**"), al pari di ogni clausola contenuta nell'articolato che segue.

Art. 2 (Oggetto)

1. Il Locatore concede l'Immobile in locazione al Conduttore, che lo riceve in stato locativo che ritiene adeguato e soddisfacente, affinché venga destinato all'esclusivo uso di cui al punto sub iii) in premessa, con divieto di mutare anche in parte e anche solo temporaneamente tale uso, non consentendosi, comunque, l'uso plurimo né tantomeno quello promiscuo. Le Parti convengono espressamente che il Conduttore dovrà svolgere nell'Immobile la propria attività in ragione di apposita licenza di somministrazione, essendo altresì convenuto che lo stesso non potrà ivi svolgere alcuna attività – anche in modo promiscuo, temporaneo e/o parziale – che determini, anche solo potenzialmente, l'applicazione sull'Immobile delle restrizioni e dei vincoli per le attività cc.dd. tutelate ai sensi della relativa disciplina comunale (D.A.C. 109/2023 e ss.mm.ii.).
2. Le Parti convengono che l'Immobile è concesso in locazione nello stato in cui si trova, provvisto dei relativi impianti della cui manutenzione, tanto ordinaria quanto straordinaria, si occuperà in

via esclusiva ed a sue esclusive spese il Conduttore.

3. Il Conduttore si obbliga a mantenere inalterato lo stato dell'immobile e la distribuzione dei suoi spazi interni. Con specifico riferimento agli impianti di condizionamento serventi l'immobile, il posizionamento dei relativi motori dovrà rimanere invariato. Le prescrizioni di cui alla presente clausola potranno essere derogate solo ed esclusivamente a mezzo di accordo scritto e sottoscritto tra le Parti.
4. Alla cessazione, per qualsivoglia ragione, della locazione, il Conduttore si obbliga a restituire l'immobile libero da persone e cose, puntualmente ed in ottimo stato di conservazione, salvo il deperimento connesso con un uso normale e diligente.
5. Il Conduttore, salvo che per l'uso dell'impianto di condizionamento così come oggi esistente, non ha diritto all'utilizzo delle parti comuni dello stabile condominiale.

Art. 3 (Durata - Riconsegna)

1. La locazione avrà durata di sei anni con inizio dal giorno [•]/[•]/2026 e termine il giorno [•]/[•]/2032, con rinnovo automatico per ulteriori sei anni ai sensi della L. 392/1978.
2. Il Conduttore potrà recedere dal Contratto solo ed esclusivamente ai sensi dell'art. 27 comma 8 della legge 392/1978.
3. Durante il periodo previsto dall'art. 28, 1° comma della legge 392/1978, intercorrente tra la comunicazione di disdetta e la scadenza del Contratto — come pure durante quello, previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978, intercorrente tra l'attivazione dell'anticipato recesso e la data di esecuzione del recesso stesso — il Conduttore si obbliga a consentire che il Locatore, con preavviso minimo di 10 ore, faccia visitare l'immobile ad altri potenziali conduttori.
4. Alla cessazione del Contratto, per qualsivoglia ragione dovesse intervenire, l'eventuale ritardo nella riconsegna dell'immobile determinerà, in capo al Conduttore, l'obbligo di corrispondere al Locatore, oltre ad una indennità di occupazione commisurata al canone di locazione al momento vigente, una penale pari ad € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00) per ogni giorno di ritardo per i primi 30 giorni di ritardo, trascorsi i quali il Conduttore si obbliga a corrispondere al Locatore una penale pari ad € 500,00 (Euro cinquecento/00) per ogni ulteriore giorno di ritardo, fatti salvi i maggiori danni che potessero derivare al Locatore dalla anzidetta ed eventuale ritardata consegna dell'immobile (ad esempio dovuti alla perdita di altre *chance* di locazione). Le penali di cui sopra sono state attentamente valutate dalle Parti e, data l'importanza dell'obbligazione a garanzia della quale sono poste, non potrà essere considerata manifestamente eccessiva e/o ridicibile ex art. 1384 c.c..

Art. 4 (Canoni e termini di pagamento)

1. Il canone annuo della locazione è stabilito in euro 96.000,00 (novantaseimila/00) oltre aggiornamenti ISTAT ai sensi del successivo comma 4 (di seguito il "**Canone**"), corrispondenti a

12 (dodici) canoni mensili pari ad euro 8.000,00 (ottomila/00) oltre aggiornamenti ISTAT (di seguito il "Canone Mensile"), che il Conduttore corrisponderà in via anticipata al Locatore mediante bonifico bancario con valuta fissa entro e non oltre il giorno quinto del mese di riferimento, sul c/c intestato al Locatore presso [•], Filiale di [•] IBAN: [•] o su altro c/c sempre intestato al Locatore, che verrà tempestivamente comunicato per iscritto dal Locatore stesso. È esclusa ogni differente modalità di pagamento del Canone Mensile ed unica prova dello stesso è e sarà, per patto espresso, la contabile dell'eseguito bonifico bancario.

2. Il Locatore, al solo fine di venire incontro alle esigenze del Conduttore e di consentire l'avviamento dell'attività all'interno dell'immobile, riconosce e accetta che il Canone sarà, inizialmente ed esclusivamente per i primi 3 (tre) anni di locazione, dovuto in misura ridotta. Nello specifico, fermi i tempi, le modalità e la regolamentazione dei pagamenti ai sensi del presente articolo:

- per il primo anno di locazione, il canone annuale dovuto sarà di euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00), pari ad euro 7.000,00 (settemila/00) mensili;
- per il secondo anno di locazione, il canone annuale dovuto sarà di euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00) senza applicazione dell'aggiornamento agli indici ISTAT, pari ad euro 7.000,00 (settemila/00) mensili;
- per il terzo anno di locazione, il canone annuale dovuto sarà di euro 90.000,00 (novantamila/00) senza applicazione dell'aggiornamento agli indici ISTAT, pari ad euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00) mensili;

dal quarto anno compreso in poi, verrà applicato il Canone di cui al precedente comma 1.

3. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare, interrompere e/o sospendere il pagamento del Canone Mensile, non potendo a tal fine eccepire e/o pretendere alcunché se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Le Parti, dunque, pattuiscono espressamente che al presente Contratto si applichi inderogabilmente il principio del *solve et repete*.

Il mancato e/o ritardato pagamento del Canone Mensile, previa richiesta di adempiere nel termine di 7 (sette) giorni rimasta infruttuosa, costituirà automaticamente in mora il Conduttore e comporterà, per esso, l'obbligo di pagare gli interessi moratori di cui alla Legge 231/2002.

Il mancato o ritardato pagamento, in tutto o in parte, anche di un solo Canone Mensile – comunque ed a prescindere dall'applicazione degli interessi moratori di cui sopra – assurge a grave inadempimento del Conduttore e dà diritto e facoltà al Locatore di risolvere il Contratto ex art. 1456 c.c., salvo il diritto al risarcimento del danno ed agli interessi moratori di cui sopra.

4. Le Parti convengono che, solo a far data dall'inizio del quinto anno di locazione, il Canone verrà aggiornato annualmente in aumento, e solo in aumento, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT, ovvero altro indice eventualmente applicabile e di maggior favore per il

Locatore medesimo. Per la determinazione delle variazioni e dei relativi aggiornamenti, costituirà base iniziale di calcolo il valore dell'indice suddetto relativo al mese di [●] 2026 [NDR: inserire il mese precedente alla data di decorrenza del contratto]. Per il calcolo degli aggiornamenti, si farà riferimento al Canone effettivamente in vigore al momento della loro applicazione. Le Parti convengono che la misura dell'aggiornamento ISTAT (al 100%) è convenuta e accettata – in deroga ai limiti di legge – in ragione delle agevolazioni concesse al Conduttore per i primi tre anni di locazione di cui al precedente comma 2.

Art. 5 (Garanzie e depositi cauzionali)

1. Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto il Conduttore ha rimesso al Locatore, a mezzo bonifico bancario n. _____, la somma di euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) a titolo di deposito cauzionale.
2. Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto il Conduttore ha rimesso al Locatore, a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti e previste dal Contratto medesimo, una fidejussione assicurativa a prima richiesta – e senza il beneficio della preventiva escussione - rilasciata da primario istituto assicurativo per un importo massimo garantito di euro 48.000,00 (quarantottomila/00). La fidejussione ha decorrenza a far data dall'inizio del Contratto e sarà valida e vigente sino al sesto mese successivo alla cessazione dello stesso, per qualsivoglia ragione dovesse intervenire, restando inteso, dunque, che tale fidejussione è posta anche a garanzia della corretta e tempestiva riconsegna dell'immobile (di seguito la "Fidejussione").
3. In caso di rinnovo o proroga del Contratto, il Conduttore si obbliga sin d'ora a consegnare al Locatore, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza della validità della Fidejussione, altra fidejussione assicurativa a prima richiesta, essa pure rilasciata da primario istituto assicurativo, di gradimento del Locatore, che dovrà essere valida, nel suo termine ultimo, sino ai sei mesi successivi alla scadenza del Contratto, e che sarà operante per un ammontare massimo pari alla somma di sei Canoni Mensili al momento vigenti. Nel caso in cui il Conduttore non dovesse provvedere alla sostituzione della Fidejussione nel predetto termine di novanta giorni, il Locatore avrà diritto di escuterla per intero, trattenendone il relativo ricavato a titolo di garanzia per l'adempimento dell'obbligo di consegna della nuova fidejussione da parte del Conduttore; resta inteso tra le Parti che, in tale evenienza, la somma trattenuta a seguito dell'escussione della Fidejussione non produrrà, in favore del Conduttore, alcun tipo di interesse.
4. Il Conduttore dovrà provvedere, entro i due mesi successivi alla specifica richiesta del Locatore, ad aggiornare la Fidejussione agli indici ISTAT, con aumento dell'importo massimo garantito pari al 100% della variazione dei medesimi indici intervenuta dal giorno dell'ultimo aggiornamento effettuato. Ai fini del calcolo dell'aggiornamento, l'indice ISTAT potrà essere sostituito da altro legalmente consentito e di eventuale maggior favore per il Locatore. Resta convenuto tra le Parti

che la richiesta di aggiornamento della Fidejussione potrà essere effettuata con cadenza come minimo biennale e solo in ipotesi in cui per effetto dell'aumento dell'indice ISTAT il canone di locazione dovesse subire una variazione in aumento superiore al 5%.

5. In relazione alla garanzia di cui al precedente comma 2, infine, le Parti convengono espressamente che qualora, per qualsivoglia ragione o motivo, la stessa dovesse essere escussa totalmente e/o parzialmente dal Locatore nel corso della locazione, il Conduttore si obbliga sin d'ora, ed a pena di risoluzione *ex art. 1456 c.c.*, a reintegrarla entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta escussione.

Art. 6 (Uso dell'immobile - Lavori - Manutenzione, migliorie e addizioni)

1. L'Immobile si concede in locazione per il solo uso esclusivo di cui al superiore punto iii) delle premesse, non consentendosi l'uso plurimo né tantomeno quello promiscuo, con divieto di sublocazione e/o cessione e/o attribuzione dell'utilizzo dell'Immobile anche parziale e/o temporaneo, e con divieto di mutamento anche parziale e/o temporaneo di destinazione d'uso, costituendo la presente clausola patto contrario *ex art 1594 c.c.* per espressa volontà delle Parti. La violazione del presente comma determinerà, in capo al Locatore, il diritto e la facoltà di risolvere il presente contratto ai sensi dell'*art. 1456 c.c.*.
2. Nei casi in cui il Conduttore dovesse cedere il Contratto ai sensi dell'*art. 36 della L. n. 392/1978*, il Locatore dichiara sin d'ora di non volerlo liberare dalla solidarietà finalizzata all'adempimento del Contratto. In tale ipotesi, comunque, il Conduttore dovrà fornire al Locatore comunicazione scritta con raccomandata con avviso di ricevimento (o via pec) della cessione, onde consentirgli di esercitare la facoltà di opposizione *ex lege*. Resta inteso che la violazione di quanto previsto al presente comma, legittimerà il Locatore a risolvere il presente Contratto ai sensi dell'*art. 1456 c.c.*.
3. Il Conduttore potrà, esclusivamente (i) con il consenso espresso, scritto e sottoscritto del Locatore, (ii) nel rispetto della normativa vigente e del regolamento condominiale che dichiara di conoscere, e (iii) fatti salvi i necessari permessi e comunque autorizzazioni delle autorità competenti, nei limiti in cui rilasciabili, apportare miglioramenti e addizioni purché gli stessi (a) lascino integra la struttura dell'Immobile, la destinazione sua propria e la sua organizzazione funzionale autonoma, (b) non generino il rischio di pregiudizio all'Immobile ed allo stabile, alle relative strutture ed impianti, anche se non si generasse pericolo per terzi e/o beni di terzi (ad esempio, sovraccarico dei solai), (c) non determinino utilizzo non consentito o comunque indebito dell'Immobile.
- La violazione delle prescrizioni di cui al presente comma determineranno, in capo alla Locatrice, il diritto e la facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'*art. 1456 c.c.*.
4. Il Conduttore dovrà intendersi responsabile, manlevando e tenendo indenne il Locatore, dei danni diretti ed indiretti a persone e/o cose e/o animali, comunque dipendenti dalla violazione

delle condizioni di cui al superiore comma, ovvero da ogni uso non consentito, improprio o comunque indebito nel godimento dell'immobile e dei suoi impianti (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, per esplosioni di impianti, per ostruzioni di apparati sanitari, scarichi e colonne, per spandimento di acqua, etc. etc.) ovvero da ogni difetto di manutenzione o adeguamento normativo di questi ultimi.

5. Il Conduttore, pur qualora avesse raccolto l'inequivoco consenso in forma scritta del Locatore in relazione all'apporto di migliorie e/o addizioni, non avrà in nessun caso diritto né all'indennità di cui all'art. 1592 comma 1 c.c., né avrà diritto a quella di cui all'art. 1593 comma 1 c.c. (pur se i miglioramenti apportati risultino configurare addizioni ex art. 1593 comma 2 c.c.) e nemmeno potrà pretendere od eccepire la compensazione di cui all'art. 1592 comma 2 c.c. né comunque pretendere od eccepire compensazioni del valore di migliorie e/o addizioni apportate con il valore di eventuali deterioramenti dell'immobile non dovuti all'uso normale e diligente.
6. Resta inteso che, per la durata degli eventuali lavori di cui sopra, il Locatore potrà esercitare una continua sorveglianza in ordine alla loro corretta esecuzione ed all'osservanza delle prescrizioni, limitazioni e divieti previsti dalla normativa vigente e dal Contratto.
7. Resta inteso, altresì, che tutti i lavori di qualunque natura sopra elencati dovranno essere eseguiti nel tassativo rispetto del decoro e dell'integrità dello stabile condominiale, di una fruizione dello stesso da parte dei condomini e degli inquilini consona alla sua natura, nonché delle norme di sicurezza.
8. Per tutti i lavori che verranno effettuati sull'immobile, le Parti convengono espressamente che:
 - (i) gli stessi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione scritta del Locatore, che non potrà opporvisi per ragioni di mero gusto ma solo per motivi tecnici e di sicurezza, restando comunque fermo il principio per cui alla cessazione del rapporto locatizio – salvo il diritto di ritenzione e/o mantenimento, anche parziale, dei lavori e delle addizioni da parte del Locatore – il Conduttore provvederà alla remissione in pristino stato dell'immobile, restando inteso che per "pristino stato" deve intendersi quello attestato dal verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio all'avvio del rapporto contrattuale di locazione;
 - (ii) nell'esecuzione dei lavori il Conduttore non potrà utilizzare, in alcun modo e per alcuna ragione, gli spazi interni allo stabile condominiale, dovendo dunque richiedere e ottenere apposita autorizzazione di occupazione del suolo pubblico;
 - (iii) allo stesso modo, per ciò che concerne lo smaltimento dei materiali di risulta dei lavori e per la liberazione dell'immobile a seguito di ultimazione delle lavorazioni ovvero alla cessazione della locazione, il Conduttore dovrà sempre utilizzare le medesime modalità di cui al punto (ii) che precede. Le prescrizioni di cui sopra saranno obbligatorie anche al momento della riconsegna dell'immobile e per tutte le attività a ciò correlate;

(iv) fermo quanto previsto al precedente punto (i), comunque, resta inteso tra le Parti che il Conduttore non potrà, per alcun motivo, agire sulle maglie murarie dell'immobile e dello stabile condominiale ma, esclusivamente, sui muri non aventi caratteristiche portanti.

La violazione, da parte della Conduttrice, degli obblighi e delle prescrizioni di cui al presente comma determinerà, in capo alla Locatrice, il diritto e la facoltà di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

9. Il Conduttore potrà togliere, alla fine della locazione, le addizioni apportate all'Immobile a condizione che ciò possa avvenire senza nocumento del bene, salvo che il Locatore preferisca, invece, ritenerle tutte o in parte; in tale ultimo caso il Locatore non dovrà pagare al Conduttore alcuna indennità. Quando, invece, l'asportazione delle addizioni non possa che avvenire con nocumento dell'Immobile e il Locatore non eserciti il diritto di ritenzione ovvero richieda il ripristino rispetto a tutti o taluni soltanto dei miglioramenti e/o delle addizioni apportati dal Conduttore, quest'ultimo dovrà provvedervi a proprie cure e spese. Qualora a tale ripristino dovesse provvedere il Locatore perché il Conduttore ometta o ritardi nel provvedervi, ciò avverrà interamente a spese del Conduttore, salvo l'obbligo di quest'ultimo di rimborsare e risarcire integralmente al Locatore tutte le spese e tutti i danni che, con il suo comportamento, gli avesse causato. A tale ultimo proposito, qualora l'inadempimento del Conduttore determini un ritardo rispetto alla riconsegna dell'Immobile, a quest'ultimo verrà applicata la disciplina delle penalità di cui al precedente articolo 3 comma 4.

Quanto previsto al presente comma 9 deve applicarsi anche in relazione agli impianti presenti nell'Immobile o che fossero ivi installati a cure e spese del Conduttore, dovendo essi considerarsi, pertanto, quali addizioni.

10. Sono a carico del Conduttore, con deroga espressa per volontà delle parti agli articoli 1576 e 1609 c.c., gli interventi di ordinaria manutenzione - ed espressamente anche le riparazioni da farsi agli impianti idrico, elettrico e sanitario, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e degli infissi, ai materiali di pavimentazione e di rivestimento - e straordinaria manutenzione (quest'ultima limitata agli impianti serventi l'Immobile), di qualsiasi natura a carico dell'Immobile, e restando il Conduttore obbligato a mantenere i locali, oggetto del presente Contratto, in ottimo stato di conservazione; non provvedendo il Conduttore a detti interventi e/o riparazioni, il Locatore potrà provvedervi direttamente, addebitandone il costo al Conduttore, che si obbliga a rimborsarlo entro venti giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il Locatore potrà prelevare i relativi importi dalle garanzie di cui al precedente art. 5, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni ed alla ricostituzione della Fidejussione.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'Immobile, previo accordo con il Conduttore e, comunque, senza dover corrispondere allo stesso alcuna indennità,

pur quando la durata delle riparazioni sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi per espressa volontà delle Parti all'art. 1584 c.c.

11. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
12. Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile. Al fine di verificare il corretto uso e lo stato di manutenzione dell'Immobile, il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'Immobile medesimo, con un preavviso minimo, anche verbale, di ventiquattro ore.
13. Il Conduttore potrà apporre i propri marchi, loghi, insegne e targhe nel rispetto della normativa applicabile, e comunque in spazi non eccedenti le vetrine dei civici riferibili all'Immobile.
14. Il Conduttore dovrà, entro il terzo mese di locazione, rimettere al Locatore, obbligandosi a mantenerla attiva per tutta la durata della locazione, apposita polizza assicurativa per la responsabilità ad esso riferita ex artt. 1588 e 1611, ed in generale a copertura di tutti i rischi relativi alla conduzione dell'Immobile e, in particolare, i rischi di deterioramento dell'Immobile e dell'edificio. L'eventuale inottemperanza all'obbligo di consegnare e mantenere attiva l'assicurazione di cui al presente comma determinerà, per patto espresso tra le Parti, la facoltà ed il diritto, in capo al Locatore, di risolvere il Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

Art. 7 (Clausola risolutiva espressa)

1. Fermo quanto già previsto al presente Contratto in relazione agli specifici inadempimenti per i quali si applica il disposto dell'art. 1456 c.c., si specifica ulteriormente che, sempre ai sensi dell'art. 1456 c.c. al Locatore è riconosciuta la facoltà ed il diritto di risolvere il Contratto allorché la Condittrice:

- a) Ometta o ritardi, in tutto o in parte, il pagamento del Canone Mensile;
- b) Violi l'obbligo di non destinare l'Immobile ad uso diverso da quello pattuito nonché ad uso plurimo ovvero promiscuo;
- c) Ometta di consegnare la fidejussione in caso di rinnovo/proroga ai sensi del precedente art. 5, ovvero ometta e/o ritardi rispetto all'obbligo di reintegrare la fidejussione ai sensi del precedente art. 5;
- d) Esegua i lavori di cui al precedente art. 6 in violazione delle prescrizioni ivi indicate, ovvero comunque senza la previa autorizzazione e/o senza che gli stessi siano autorizzati dalle competenti autorità pubbliche ovvero siano illegittimi in quanto la loro esecuzione sia contraria a norme imperative.

Tutte le eventuali risoluzioni attivate ai sensi dell'art. 1456 c.c., comunque, non impediranno al Locatore di richiedere ed ottenere il risarcimento dei danni patiti e/o patienti.

Art. 8 (Spese e tasse)

1. Saranno a carico del Condittrice le imposte, i contributi e le tasse riguardanti l'esercizio

dell'attività ed in generale la gestione e la custodia dell'Immobile.

2. Le Parti convengono che, oltre alle spese di registrazione del presente Contratto dovute ogni anno e per tutta la durata del rapporto, saranno ripartite tra loro al 50% anche le spese notarili per la autenticazione della sottoscrizione dello stesso. Le Parti autorizzano espressamente la registrazione del presente contratto presso la competente Agenzia delle Entrate.

Art. 9 (Domicili)

1. Ai fini delle comunicazioni relative al presente Contratto, il Conduttore elegge domicilio presso l'Immobile.

Art. 10 (Prova scritta)

1. Ogni modificazione, ogni accordo integrativo del presente Contratto ed ogni comunicazione da esso prevista non potrà essere provata che per atto scritto, datato e sottoscritto.

Art. 11 (Foro competente)

1. Per ogni controversia riguardante il presente contratto, le Parti convengono espressamente che il foro competente inderogabile ed esclusivo sia quello di Roma.

Art. 12 (Disposizioni generali)

1. Alle condizioni previste dall'art. 1419 c.c., l'eventuale invalidità di singole clausole o parti del presente Contratto non determinerà l'invalidità dell'intero Contratto, fermo l'impegno delle Parti a fare quanto possibile, cooperando secondo principi di ragionevolezza e buona fede, per sostituire le clausole eventualmente invalide con pattuizioni quanto più possibile equivalenti e ferma, comunque, l'applicazione delle clausole medesime nei limiti previsti dalla normativa applicabile.

Condominio dell'Edificio di Via Flaminia n. 109

[•]

[(•) n.q.)

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., qualora applicabili al presente Contratto, le Parti dichiarano di accettare espressamente e specificamente gli artt. (i) 2, comma 1, relativamente all'uso dell'Immobile; (ii) 3, comma 4, relativamente all'applicazione delle penali per la eventuale ritardata riconsegna dell'Immobile; (iii) 4, comma 1, relativamente alle modalità e regolamentazione del pagamento dei canoni ed alla prova dello stesso; (iv) 4, commi 2,3,e 4, relativamente alle riduzioni, alle modalità di aggiornamento, all'applicazione dell'indice ISTAT ed all'applicazione del principio del solve et repete; (v) 5, commi 2,3,4 e 5, relativamente alla consegna, sostituzione e reintegrazione della fidejussione; (vi) 6, relativamente alla disciplina e regolamentazione delle migliorie, addizioni, manutenzioni e esecuzione

dei lavori presso l'Immobile.

Condominio dell'Edificio di Via Flaminia n. 109

[•]

[[•] n.q.)

Cordiali saluti

Roma [•] 2026 19.05.2026

Condominio nell'Edificio di via Flaminia n. 109

L'Amministratore pro-tempore