

CONTRATTO DI LOCAZIONE

La Sig.ra _____ nata a _____ e
 residente in _____ codice fiscale: _____
 (d'ora innanzi definita anche "Locatore")

E

il Sig. _____ nato a _____ il _____
 e residente in _____ codice fiscale _____
 e la Sig.ra _____, nata a _____
 e residente in _____
 codice fiscale _____ (d'ora innanzi congiuntamente

definiti anche "Conduttore" e, unitamente al Locatore, le "Parti")

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1: Oggetto.

La Sig.ra _____ concede in locazione al Sig. _____
 e alla Sig.ra _____ che accettano, i
 seguenti immobili:

- appartamento ad uso abitazione sito in Roma Piazza Adriana n. 11, piano VI e VII, scala principale, interno 13, evidenziato in azzurro nella allegata planimetria controfirmata dalle parti (all. A), per complessivi 12 vani catastali, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 406, particella 141, subalterno 507, categoria A/1, rendita catastale € 5205,89;
- appartamento ad uso abitazione sito in Roma Piazza Adriana n. 11, piano V, scala principale, interno 12, evidenziato in rosso nella allegata

planimetria controfirmata dalle parti (all. B), per complessivi 9,5 vani catastali, confinante con appartamento interno 11, proprietà condivisa e , salvo altri, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 406, particella 141, subalterno 503, categoria A/1, rendita catastale € 4.121,33;

- appartamento ad uso abitazione sito in Roma Piazza Adriana n. 11, piano S1, scala di servizio, evidenziato in verde nella allegata planimetria controfirmata dalle parti (all. C), per complessivi 3 vani catastali, confinante con cantina di proprietà condivisa e , proprietà , salvo altri, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 406, particella 141, subalterno 505, categoria A/2, rendita catastale € 1.208,51 (di seguito gli "Immobili").

Il Conduttore dichiara di ben conoscere ed accettare lo stato di fatto degli Immobili locati, anche in considerazione delle norme di sicurezza di cui al D.M. del Ministro dello sviluppo economico n. 37 del 22 gennaio 2008, in Gazzetta Ufficiale n. 61 del 12 marzo 2008 e sue successive modifiche e/o integrazioni. In particolare il Conduttore dichiara di ben conoscere ed accettare lo stato degli impianti di detti Immobili locati e la loro vetustà nonché la loro eventuale non conformità alla normativa vigente. Il Conduttore, pertanto, espressamente esonera il Locatore dal prestare qualsiasi garanzia su detti impianti anche ai sensi del suddetto Decreto del Ministro dello sviluppo economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e sue successive modifiche e/o integrazioni, rinuncia espressamente alle allegazioni delle certificazioni di conformità, espressamente rinuncia ad ogni diritto e/o azione nei confronti del

locatore per la non conformità di detti impianti alla normativa e solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità in proposito.

Il Conduttore, inoltre, si impegna a farsi carico di ogni spesa relativa alla eventuale messa a norma di tali impianti, se ciò sarà necessario alle proprie esigenze, fermi gli obblighi manutentivi di natura straordinaria del Locatore ai sensi del successivo articolo 8.

Il Locatore – entro la Data di Consegna (come di seguito definita) – si impegna:

- (i) a tinteggiare – ad eccezione della camera da letto con carta da parati blu – i soffitti degli Immobili di color “bianco” e le pareti dei medesimi di color “bianco panna”;
- (ii) a fornire gli Immobili di 2 forni elettrici di marca “Miele”, di una lavatrice di marca “Miele”, di una asciugatrice di marca “Miele”, di una lavastoviglie di marca “Miele” e di un frigorifero grande;

gli impegni sub (i) e (ii) che precedono sono qui definiti gli “**Allestimenti**”.

Il Conduttore – ferma la corretta esecuzione degli Allestimenti - dichiara di ben conoscere ed accettare lo stato di fatto degli Immobili locati assumendo, sin da ora, che (a) detto stato non varierà alla Data di Consegna e (b) in tale occasione gli Immobili verranno consegnati dal Locatore al Conduttore previa sottoscrizione di apposito verbale di immissione nel possesso.

Il Conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, in corso di elaborazione e che verrà consegnata entro la data di decorrenza del presente contratto di locazione, in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli Immobili oggetto della presente locazione.

Art. 2: Destinazione d’uso degli immobili.

Gli Immobili oggetto della presente locazione potranno essere destinati esclusivamente ad uso abitazione con esclusione di attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e comunque con esclusione della applicabilità degli artt. 34, 38, 39 e 40 della Legge 27.7.1978 n. 392.

Art. 3: Durata, recesso.

La locazione avrà la durata di anni ^{quattro} ~~tre~~ e precisamente a decorrere dal 1 giugno 2022 (la "Data di Consegna") fino al 31 maggio 2026 e si rinnoverà tacitamente alla scadenza di ulteriori ^{quattro} ~~due~~ anni e così di seguito salvo disdetta che ciascuna delle Parti potrà dare con un preavviso da inviare all'altra a mezzo di lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della prevista scadenza contrattuale.

Il Conduttore - decorsi i primi dodici mesi di durata del presente contratto dalla Data di Consegna - potrà recedere dal presente contratto di locazione in ogni momento con preavviso da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata almeno nove mesi prima.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta in misura fissa, è posta per intero a carico del Conduttore.

Art. 4: Canone di locazione.

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 180.000,00 (Euro centoottantamila/00) annuali da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 15.000,00 (Euro: quindicimila/00), entro il giorno cinque di ogni mese e, comunque, con valuta entro detto termine, mediante bonifico bancario presso la Banca Fideuram, codice IBAN:

A partire dal secondo anno il canone annuale di locazione dovrà essere aggiornato automaticamente ogni anno in misura pari al 100%, come accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati assumendo quale base l'indice di variazione allo stesso mese dell'anno precedente la data di decorrenza del contratto.

Unitamente al pagamento del canone di locazione, il Conduttore dovrà pagare mensilmente al Locatore, a titolo di rimborso degli oneri condominiali, anche la somma di Euro 750,00 mensili salvo conguaglio.

Art. 5: Mancato pagamento del Canone o degli oneri accessori.

Il mancato pagamento nel termine previsto del canone mensile ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori, determinerà la risoluzione ipso iure del presente contratto. Il pagamento non potrà essere omesso o ritardato per pretese o eccezioni a qualsiasi titolo del conduttore, salvo per esso il separato esercizio delle proprie ragioni.

Art. 6: Stato degli Immobili locati, modifiche, custodia.

Il Conduttore - ferma l'esecuzione degli Allestimenti - dichiara di aver visitato gli Immobili locati e di averli trovati di suo gradimento, in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto.

Il Conduttore si impegna a riconsegnare gli Immobili locati nello stato in cui gli stessi gli sono locati salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria e/o addizione agli Immobili locati e/o alla loro destinazione e/o agli impianti ivi esistenti senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Alla cessazione della locazione anche anticipatamente per qualsiasi motivo, qualsiasi modifica, innovazione, miglioria e/o addizione eventualmente apportata dal Conduttore agli Immobili locati resterà comunque acquisita agli Immobili locati senza oneri di rimborsi, compensi e/o indennizzi.

E' fatto comunque salvo il diritto del Locatore di ottenere la rimessa in pristino a cura e spese del conduttore.

Il Locatore avrà sempre il diritto di visitare e/o far visitare gli Immobili locati ed i relativi impianti per accertarne la conservazione e l'efficienza, nonché - in caso di disdetta e negli ultimi tre mesi di locazione - per sopralluogo di interessati ad una successiva locazione. Le visite avverranno in giorni ed orari concordati con il Conduttore e senza intralcio alla loro utilizzazione.

Il Conduttore è costituito custode degli Immobili locati ed espressamente malleva e tiene indenne il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti e/o sanzioni amministrative che ad esso conduttore e/o a terzi (inclusi eventuali propri dipendenti e/o collaboratori) e/o al Locatore dovessero derivare e/o essere comminate dall'uso degli Immobili locati.

Qualora le porzioni locate avessero bisogno di lavori ai sensi dell'art. 1583 c.c., il Locatore ne darà al Conduttore preventiva comunicazione con indicazione della data di inizio e di quella prevedibile di ultimazione.

Art. 7: Garanzie.

Il Conduttore, contestualmente alla stipula del presente contratto, consegna al Locatore la somma di Euro 30.000,00 (Euro: trentamila/00) a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni assunte dal conduttore con il presente contratto (ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni, di custodia, uso e manutenzione, deposito cauzionale, pagamento di eventuali

danni, ecc.): tale somma è da considerarsi infruttifera e verrà riconsegnata al Conduttore solo successivamente al completo rilascio degli Immobili locati e solo dopo che il Locatore avrà verificato la non necessità di trattenere tale deposito cauzionale.

Inoltre, il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore, entro e non oltre la Data di Consegna una fideiussione bancaria di primario istituto per un importo complessivo di Euro: 90.000,00 (Euro: novantamila/00) ad ulteriore garanzia di tutte le obbligazioni assunte dal Conduttore con il presente contratto (ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni, di custodia, uso e manutenzione, deposito cauzionale, pagamento di eventuali danni, ecc.). Tale fideiussione dovrà essere: a) irrevocabile ed incondizionata, b) 'a prima richiesta', c) 'senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale', d) con espressa rinuncia del fideiussore ad opporre qualsiasi eccezione in espressa deroga all'art. 1945 c.c., e) dovrà essere valida ed efficace indipendentemente dalla validità o meno delle obbligazioni derivanti dal rapporto principale in espressa deroga all'art. 1939 c.c., f) dovrà contenere l'espressa rinuncia della Banca a far valere il disposto degli artt. 1955, 1957 e 1205 c.c..

Tale fideiussione dovrà avere durata fino a 1 mese dopo la scadenza dei 5 anni e il Conduttore si impegna a mantenerla e/o rinnovarla oltre tale data per l'intera durata della locazione e dei suoi rinnovi, che alla permanenza e validità di essa si intenderanno sempre condizionati.

Tale fideiussione verrà riconsegnata al Conduttore solo successivamente al completo rilascio degli Immobili e solo dopo che il Locatore avrà verificato la non necessità di escutere detta fideiussione.

Il Locatore è sin d'ora autorizzato dal Conduttore ad escutere tale fidejussione per l'intero e a trattenere la somma escussa (da considerarsi comunque infruttifera) per un qualsiasi inadempimento contrattuale del conduttore senza necessità che tale inadempimento venga preventivamente accertato da un Giudice.

Art. 8: Manutenzione, utenze, oneri e spese.

Per la salvaguardia del decoro delle facciate del fabbricato e valendo la presente come condizione essenziale, il Conduttore non potrà apporre sui prospetti esterni alcuna apparecchiatura ancorché amovibile, né praticare nei prospetti o negli infissi alcuna apertura, né potrà apporre targhe o altro.

Sono a esclusivo carico del Conduttore che dovrà provvedervi di propria iniziativa ed a proprio onere esclusivo, la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni di quanto locato e di tutti gli impianti, nonché tutte le utenze e le spese di gestione di esso, così come le spese relative al contratto di assistenza e manutenzione ordinaria dell'impianto di condizionamento che dovrà essere sottoscritto dal Conduttore entro 30 giorni dalla stipula del contratto, fornendone, peraltro, al Locatore prova dei costanti interventi manutentivi stagionali.

Sono a carico del Locatore la manutenzione straordinaria in caso di necessità di quanto locato e del fabbricato di cui è parte (ivi inclusa la riparazione e/o sostituzione degli impianti per malfunzionamento e/o vetustà degli stessi) ad eccezione della eventuale messa a norma degli impianti degli Immobili locati che è ad esclusivo carico del Conduttore.

Sono esclusivamente a cura, a carico e a spese del Conduttore la fornitura dell'energia elettrica, del gas e del telefono, la tassa per la raccolta dei rifiuti

solidi urbani, gli oneri accessori e gli oneri condominiali (pari, ad oggi, a circa Euro 9.000,00/anno) e, comunque, ogni altra spesa attinente all'uso e/o al godimento dell'immobile locato.

Il Conduttore non potrà, in alcun modo, ingombrare le parti comuni dell'edificio.

Art. 9: Divieto di cessione del contratto, di sublocazione e di comodato.

E' vietato al conduttore di cedere, in tutto o in parte, il presente contratto.

E' vietato al conduttore di sublocare, totalmente o parzialmente, l'Immobile oggetto del presente contratto.

E' altresì vietato al conduttore di dare in comodato, totalmente o parzialmente, l'Immobile oggetto del presente contratto.

Art. 10: Clausola risolutiva espressa.

Il Locatore ed il Conduttore espressamente convengono che comporterà automatica risoluzione di diritto del presente contratto l'inadempimento del Conduttore ad una qualsiasi delle obbligazioni previste nei seguenti articoli:

- Art. 1 Oggetto;
- Art. 2 Destinazione d'uso degli Immobili;
- Art. 3 Durata, recesso;
- Art. 4 Canone di locazione;
- Art. 5 Mancato pagamento del canone o degli oneri accessori;
- Art. 6 Stato degli Immobili locati, modifiche, custodia;
- Art. 7 Garanzie;
- Art. 8 Manutenzione, utenze, oneri e spese;
- Art. 9 Divieto di cessione del contratto, di sublocazione e di comodato.

Il presente contratto si intenderà inoltre risolto automaticamente di diritto in caso di apertura di una qualsivoglia procedura concorsuale a carico di una delle parti.

Art. 11: Penale per ritardato rilascio.

Nel caso di cessazione del presente contratto intervenuta per qualsiasi causa, il Conduttore si impegna a restituire immediatamente al Locatore gli Immobili locati.

In caso di ritardato rilascio degli Immobili locati, il Conduttore si impegna a corrispondere al Locatore:

- a) una indennità mensile per illegittima occupazione pari all'ultimo canone dovuto aumentato del 20% nonché,
- b) ogni spesa e/o onere accessorio menzionato nel presente contratto nonché,
- c) una penale mensile di importo pari alla indennità mensile per illegittima occupazione come calcolata al precedente punto a).

È comunque fatto salvo l'obbligo del Conduttore di risarcire il maggior danno per la ritardata restituzione degli Immobili locati.

Art. 12: Spese, imposte, tasse.

Il Locatore dichiara fin d'ora di volersi avvalere del regime fiscale della cosiddetta "cedolare secca".

Qualora per qualsiasi motivo fosse dovuta l'imposta di Registro e l'imposta di bollo, sarà per metà a carico di ciascuna delle parti l'imposta di registro del presente contratto che verrà versata a cura del Locatore, mentre saranno unicamente a carico del Conduttore le imposte di bollo per il contratto e per le quietanze.

Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conducente.

Art. 13: Modifiche.

Qualsiasi modificazione al presente contratto non potrà essere provata che con atto scritto.

Art. 14: Trattamento dei dati personali.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalla normativa italiana ed europea in materia di protezione dei dati personali, con la sottoscrizione del presente contratto entrambe le parti dichiarano di aver ricevuto idonea informativa, ai sensi della normativa predetta, prestano il loro consenso al trattamento dei rispettivi dati personali dando altresì atto che il trattamento dei rispettivi dati personali è necessario all'esecuzione del presente contratto e tale trattamento è altresì necessario per adempiere agli obblighi legali derivanti dal presente contratto e si impegnano a fare sì che tutti i rispettivi dati personali forniti direttamente dalle parti contrattuali e comunque connessi con il presente atto saranno oggetto di trattamento, automatizzato e non, per le finalità gestionali ed amministrative inerenti l'adempimento degli obblighi contrattuali e legislativi.

Il conferimento dei dati è necessario per l'assolvimento delle predette finalità e, in difetto, non sarà possibile realizzarle in tutto o in parte.

Entrambe le parti potranno esercitare, in ogni momento, i diritti previsti dalla normativa citata, in particolare potranno chiedere la modifica e la cancellazione dei propri dati; l'eventuale rifiuto rende tuttavia impossibile stipulare o eseguire il presente contratto e comunque adempiere agli obblighi di legge che discendono dal contratto medesimo.

Art. 15: Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione o richiesta, ai sensi del presente contratto, dovrà essere effettuata per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai seguenti indirizzi:

- a) quanto al Locatore:

- b) quanto al Conduttore: (i) sino alla Data di Consegna,

successivamente alla Data di Consegna,

c/o gli Immobili locati.

Art. 16: Foro e legge applicabile

Qualsiasi controversia eventualmente insorgente tra le Parti in relazione alla interpretazione e/o alla validità e/o all'esecuzione del presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma e sottoposta alla legge italiana.

Roma, 10 Maggio 2022

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti espressamente e specificamente approvano i suindicati articoli: Art. 1 (Oggetto), Art. 2 (Destinazione d'uso degli Immobili), Art. 3 (Durata, recesso), Art. 4 (Canone di locazione), Art. 5 (Mancato pagamento del canone o degli oneri accessori), Art. 6 (Stato degli Immobili locati, modifiche, custodia), Art. 7 (Garanzie), Art. 8 (Manutenzione, utenze, oneri e spese), Art. 9 (Divieto di cessione del contratto, di sublocazione e di comodato), Art. 10 (Clausola

risolutiva espressa), Art. 11 (Penale per ritardato rilascio), Art. 12 (Spese, imposte, tasse), Art. 13 (Modifiche), Art. 14 (Trattamento dei dati personali), Art. 15 (Comunicazioni), Art. 16 (Foro e legge applicabile).

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, 10 maggio 2022

Il Locatore

Il Conduttore