



ASTE
GIUDIZIARIE®

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
DI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti e conseguenze di legge, tra:

- *****, nata a ***** il *****,
domiciliata in *****, Via *****, Codice Fiscale *****, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni in quanto legalmente separata, di seguito convenzionalmente richiamata anche come "Locatore" o "Parte Locatrice";

e

- *****, nato a ***** il *****
*****, domiciliato in *****, *****
*****, Codice Fiscale *****, il quale
mi dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni in quanto legalmente separato, di seguito convenzionalmente richiamato anche come "Conduttore" o "Parte Conduttrice";

si conviene e stabilisce quanto segue:

Articolo 1) Il Locatore signora ***** concede in locazione, alle condizioni pattuite nel presente contratto, al Conduttore signor *****, che accetta, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in **Comune di Roma (RM), Via Nazionale n. 243** e precisamente:

- **appartamento** posto al piano quinto della scala "A", distinto con l'interno numero 14 (quattordici), composto da complessivi 4 (quattro) vani catastali, in confine con vano scala, cortile condominiale per più lati, salvo altri;

riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al Foglio 480, Particella 102, Subalterno 518**, Categ. A/2, zona censuaria 1, classe 3, vani 4, superficie catastale 65 mq, rendita Euro 1.394,43;

- **cantina** posta al piano seminterrato della scala "B", distinta con il n. 9 (nove), della superficie catastale di mq. 16 (sedici), in confine con corridoio d'accesso, cantina n. 8 (otto), terrapieno, salvo altri;

riportata in **Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al Foglio 480, Particella 101, Subalterno 514**, Categ. C/2, classe 6, consistenza mq. 8,00, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 145,02.

Il Locatore dichiara, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge n. 52 del 27 febbraio 1985 così come integrata dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010, ed il Conduttore conferma, che lo stato di fatto delle porzioni immobiliari in oggetto è conforme ai dati catastali ed alle planimetrie depositate in Catasto, cui le parti fanno riferimento, che debitamente firmate si allegano al presente contratto in unico inserto sotto la lettera "A".

Articolo 2) Detti Immobili sono concessi in locazione per uso residenziale e/o professionale ove consentito.

Reg. a Roma 3

il 11/03/2022

n. 5632

Serie 1T

Pagati € 155

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Articolo 3) La locazione delle porzioni immobiliari descritte all'art. 1) del presente contratto avrà la durata di anni 20 (venti), con inizio dal giorno 9 marzo 2022 e termine il giorno 8 marzo 2042. Al termine di detta data di scadenza il contratto è considerato terminato e non si potrà rinnovare tacitamente.

Articolo 4) Il Locatore autorizza irrevocabilmente fin da ora il Conduttore a sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, le unità immobiliari o a cedere il contratto di locazione senza il consenso scritto del Locatore.

Articolo 5) Il canone dei vent'anni di locazione è stabilito tra le parti:

- a) tenendo presenti le condizioni oggettive degli immobili, che sono da ristrutturare a causa di infiltrazioni;
- b) che le spese di ristrutturazione sono interamente a carico del Conduttore;
- c) che il Conduttore si impegna a pagare anticipatamente i 240 (duecentoquaranta) canoni corrispondenti all'intera durata del contratto.

Tenuto conto delle predette circostanze, il canone complessivo dei vent'anni è convenuto in **Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero)**, che il Conduttore si impegna a versare al Locatore attraverso n. 3 (tre) cambiali con scadenza mensile di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) ciascuna, con la prima scadenza il 31 marzo 2022 ed ultima scadenza il 31 maggio 2022.

Il Locatore, con la firma del presente contratto, rilascia ora per allora quietanza di pagamento del canone relativo a 240 (duecentoquaranta) mesi di durata del contratto.

Articolo 6) Il Locatore opta per l'applicazione al presente contratto della c.d. "cedolare secca" e rinuncia irrevocabilmente ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, secondo la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, per tutta la durata del contratto, poiché i canoni sono stati tutti saldati anticipatamente.

Articolo 7) Il Conduttore dichiara di aver visitato gli immobili in oggetto e di averli trovati in buone condizioni, ma necessitano comunque di una ristrutturazione che risulterà interamente a carico del Conduttore.

Articolo 8) Le porzioni immobiliari in oggetto vengono rispettivamente concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come la parte Locatrice la possiede ed ha il diritto di possederla.

Il Locatore autorizza irrevocabilmente fin da ora il Conduttore ad apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno.



Articolo 9) Sono interamente a carico del Locatore tutte le spese di straordinaria manutenzione e le spese condominiali, ad eccezione dei lavori di ristrutturazione all'interno dei locali che avverranno entro il 31 marzo 2022 le quali rimangono a carico del Conduttore così come le sole spese di ordinaria manutenzione e le utenze domestiche.

Articolo 10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del presente ne rilascia quietanza) una somma di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 11) Le spese notarili e di trascrizione del presente contratto sono a carico del Conduttore.

Articolo 12) Nel caso di risoluzione anticipata del presente contratto, il Conduttore avrà diritto alla restituzione delle somme relative ai canoni del periodo non goduto dall'attuale o futuro Locatore.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto e condiviso da entrambi le parti.

Articolo 13) Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs n. 192/2005 il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto e, in particolare, di essere stato edotto della circostanza che il suddetto attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a decorrere dalla data del rilascio e che lo stesso deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o di riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'immobile in parola.

Articolo 14) Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31/12/1996 n. 675).

Articolo 15) Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare il regolamento interno dello stabile e dichiara di conoscere ed accettare comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

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

Articolo 16) Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura privata, si applicano le norme vigenti in materia di locazione.

La competenza relativa a qualunque controversia nascente dal presente contratto viene concordemente ed espressamente attribuita dalle parti al Foro di Roma.



Articolo 17) Il Locatore, edotto sulle sanzioni penali previste dall'Art. 11 del D.Lgs. 10.03.2000 n. 74, come sostituito dall'art. 29, comma 4, D.L. 31.05.2010 n. 78 convertito con legge del 30.07.2010 n. 122, dichiara di non essere soggetto passivo di alcuna posizione debitoria per le imposte sui redditi o sul valore aggiunto ovvero per interessi o sanzioni amministrative relativi a dette imposte e di non essere determinato a compiere il presente atto al fine di sottrarsi al pagamento di detti debiti tributari o al fine di rendere in tutto o in parte inefficace la procedura di riscossione coattiva ad essi relativa.

Il presente contratto, predisposto da tecnici di fiducia delle parti, rimarrà depositato nella raccolta del notaio autenticante.

Letto, confermato e sottoscritto in Roma (RM) in data 9 marzo 2022.

Firmato: *****

Repertorio n. 12674

Raccolta n. 8632

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno nove del mese di marzo.

9 marzo 2022

In Roma (RM), nel mio studio.

Io sottoscritto **Dott. Claudio CIAFFI, Notaio in Roma, con studio in Piazza Albania n. 10**, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

CERTIFICO

che i signori:

- *****, nata a ***** il *****, domiciliata in *****, Via *****, Codice Fiscale *****, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni in quanto legalmente separata;

- *****, nato a ***** il *****, residente in *****, Via *****, *****, Codice Fiscale *****, il quale dichiara di essere di stato civile libero; della cui **identità personale** io Notaio sono certo, **previa lettura** da me datane **eccezion fatta per quanto allegato avendone ricevuto espressa dispensa**, hanno apposto la propria firma in calce all'atto che precede ed a margine del foglio intermedio e dell'allegato alla mia presenza alle ore dieci e minuti cinquanta.

Firmato: Claudio CIAFFI Notaio Sigillo



Firmato digitalmente da CLAUDIO

CIAFFI

Data: 09/03/2022 - n. T111312 - Richiedente: CFFCLD81R27H501V

O: DISTRETTO NOTARILE DI

ROMA:02126441001

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0463543 del 20/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Nazionale

civ. 243

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 480

Particella: 102

Subalterno: 518

Compilata da:
Laurelli Paola

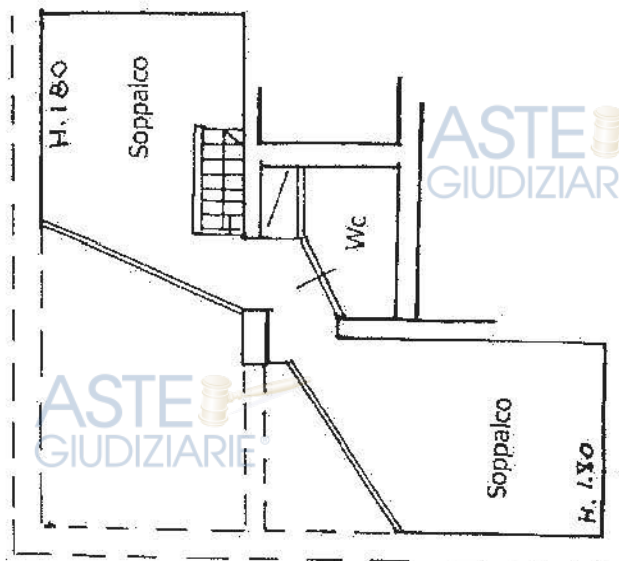
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 7030

Scheda n. 1

Scala 1:100

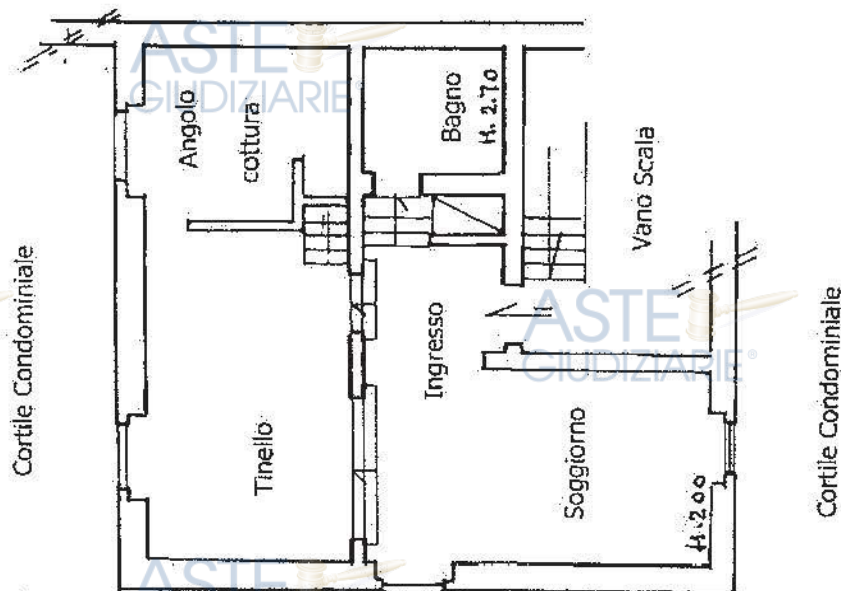


Pianta Soppalco - Scala 1:100

Allegato *A* all'atto

Rep. n. 12674

Racc. n. 8632



Pianta Piano 5° - Scala 1:100

Ultima planimetria in atti

Data: 09/03/2022 - n. T111312 - Richiedente: CFFCLD81R27H501V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 480 - Particella: 102 - Subalterno: 518 >
VIA NAZIONALE n. 243 piano: 5 interno: 14 scala: A;



Firmato digitalmente da CLAUDIO
CIAFFI
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
ROMA:02126441001

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

MODULARIO
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. N. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

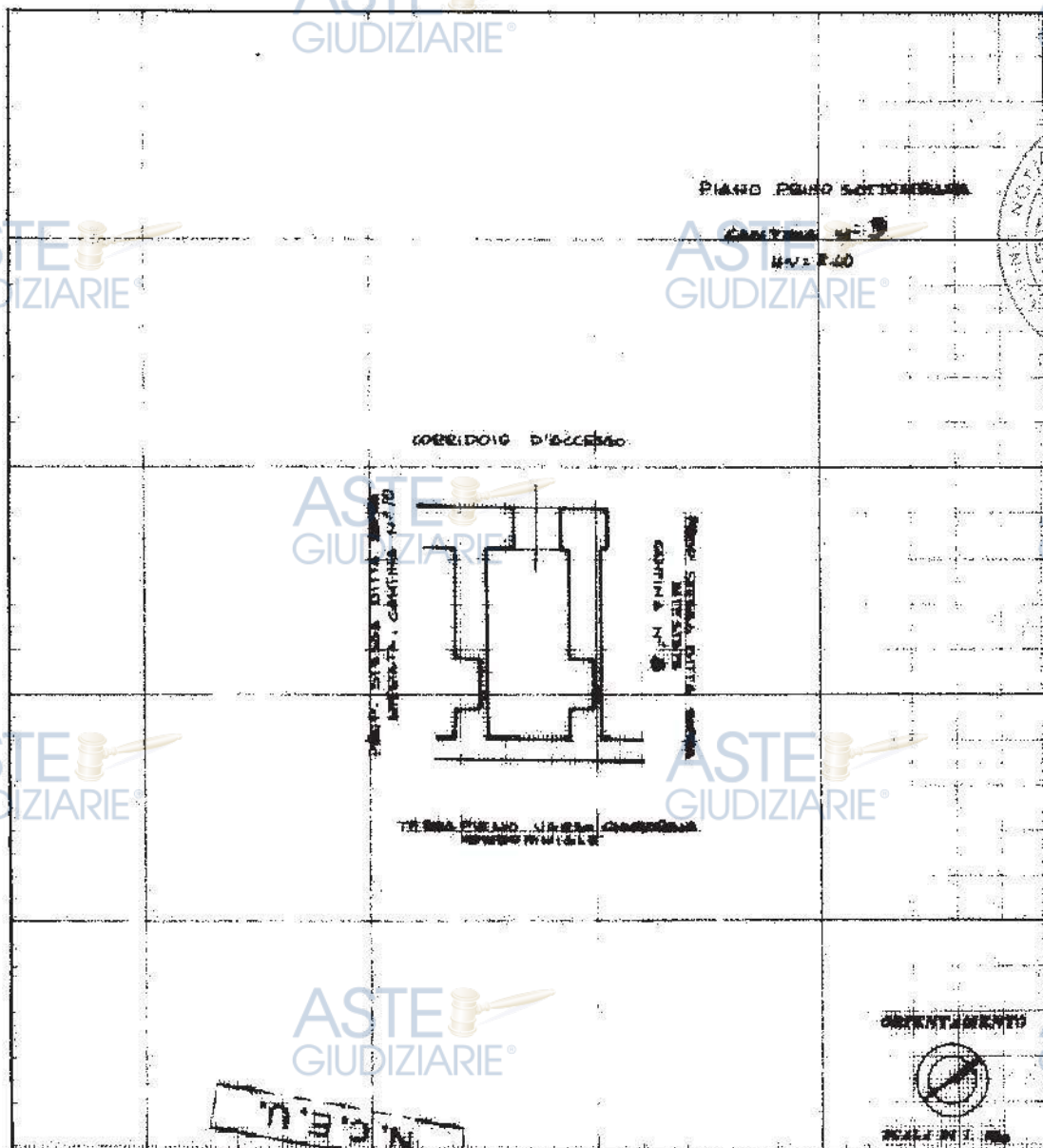
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 481)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via NAZIONALE 243

Ditta S.R.L. CON SEDE IN ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROE. N°

80 011 00
UFFICIO TECNICO ERARIALE
ROMA
Sub 1/6
514

Completata dal UFFICIO TECNICO S.C.
(Tavola, numero e ragione del lavoro)

GEOMETRA ALFONSO SABELLA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di ROMA

Data 28-11-86

Firma: Alfonso Sabella

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/12/1986 - Data: 09/03/2022 - n. T111314 - Richiedente: CFFCLD81R27H501V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Firmato digitalmente da CLAUDIO
CIAFFI
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
ROMA:02126441001

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato digitalmente da CLAUDIO
CIAFFI
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
ROMA:02126441001



Certifico io sottoscritto, Dott. Claudio Ciaffi, Notaio in Roma, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la presente **copia su supporto informatico** è **conforme all'originale nei miei atti** con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter L. 16-2-1913 n. 89.



Firmato digitalmente
Claudio Ciaffi Notaio

