

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®dati relativi all'anno 2022
del contribuente ***

ATTO

Modello	RLI TELEMATICO	Data registrazione	9/5/2022
Ufficio registrazione	DDRM2 UT ROMA 6 - EUR TORRINO (TJT)	Numero	003305
Serie	3T	Ruolo	conduttore
Negozio	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (L1)	Valore dichiarato	300,00 € annuale
Data stipula	2/5/2022	Data fine locazione	1/5/2026
Data inizio locazione	2/5/2022		
Codice identificativo contratto	TJT22T003305000EE		
Protocollo Telematico	22050920160725399		

elenco delle CONTROPARTI

- 02725800507



Ti trovi in:

Conferma ricezione



Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000016804115** di dimensione **309252** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **22050920160725399** in data **09/05/2022** alle ore **20:16:07.122000**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

[Stampa](#)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell' Art. 1573 del Codice Civile e Decreto Sblocca Italia Art.13

In data 02/05/2022 in Roma, via di Vigna Murata nr. 1 l

di seguito indicato come Locatore

E

di seguito indicata come Conduttore, con la presente scrittura

privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'**unità immobiliare** sita in Roma (prov. RM) Via di Vigna Murata nr. 1 sita al piano seminterrato interno 2/B nella consistenza catastale di 4.5 vani (quattro virgola cinque) confinante con detta Via di Vigna Murata nr.1, composto da ingresso, due stanze e bagno (*d'ora in poi più brevemente l'Immobile*). Il tutto censito al N.C.E.U. del comune, al foglio 878, mappale 175, sub 506, mappale 509 sub 502 graffiati; con rendita catastale di € 3.683,63. **Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)**, per una superficie complessiva di circa 70 mq., *non arredata* e da ristrutturare.

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni 4 (*quattro*) con decorrenza dal 02/05/2022 e scadenza il 01/05/2026. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri 4 anni (*quattro*) salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. In mancanza il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (*quattro*) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 12 mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante a/r al Locatore con preavviso di 3 mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento. Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 300,00 (trecento/00) da pagarsi in 12 rate *mensili* uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 100,00 (cento/00), entro i primi 10 giorni di ogni mese alle modalità concordate; i restanti € 200,00 (duecento/00) verranno compensati con le spese anticipate dal Conduttore per il ripristino e la ristrutturazione dei locali come da elenco seguente al presente articolo, per costi pari a € 30.000,00 (trentamila/00). Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27/07/1978, n. 392.

In particolare i lavori da effettuare a carico del conduttore sono:

- demolizione e ripristino del bagno al momento inutilizzabile per mancanza di impianti adeguati e spandimenti che danneggiano il muro divisorio con l'ingresso;
- costruzione e posa in opera scarichi a norma
- messa a norma impianto elettrico e creazione punti luce mancanti;
- ripristino parete attualmente demolita
- sostituzione recinzione danneggiata
- sostituzione serrature cancello e porta condominiale attualmente non disponibili
- sostituzione grata ingresso secondario danneggiata e priva di serratura
- pulizia e sgombero materiali di risulta e varie presenti in giardino e nel vano cantina sotterraneo
- disinfestazione blatte e topi presenti sia nell'appartamento che nel vano cantina e giardino
- tinteggiatura e ripristino interni ed esterni giardino

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone. Il canone inizialmente pattuito *non sarà* aggiornato

Art. 6 - Deposito cauzionale. In considerazione dello stato attuale dell'immobile non viene richiesto deposito cauzionale.

Art. 7 - Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso di abitazione del Conduttore

Art. 8 - Sublocazione. Il Conduttore *potrà* sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art.12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191)

Art. 9 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in precarie condizioni di abbandono e che necessita degli interventi di ristrutturazione di cui al precedente elenco all'Art.4. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata allo scadere del contratto di locazione con le migliorie apportate.

Art. 10 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc.

Art. 11 - Riscaldamento. Sono a carico del Conduttore i costi per servizi di riscaldamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di riscaldamento esistente nell'immobile; nel caso in cui intendesse non usufruirne i costi del relativo distacco saranno a carico del Conduttore. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso dei costi, per la quota di sua competenza, determinata secondo i criteri di quote millesimali a partire dalla decorrenza del presente contratto. Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento. Ha inoltre diritto di intervenire, con voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Art. 12 - Responsabilità. Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose.

Art. 13 - Accesso all'immobile. Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di almeno 10 giorni.

Art. 14 - Diritto di prelazione. Il Conduttore *ha* diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 15 - Oneri fiscali e di registrazione. Le spese di registrazione per il presente contratto sono a carico del Conduttore

Art. 16 - Clausole essenziali e risoluzione. Le clausole 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 17 - Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali. Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 18 - Diritto applicabile. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto non declinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, **ART.1573 del Codice Civile DURATA 4+4 ANNI e DECRETO SBLOCCA ITALIA ART.13** o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente)

Art. 19 - Modifiche e/o integrazioni del contratto. Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 20 - Domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 21 - Risoluzione delle controversie. Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti saranno rivolte al Tribunale di Roma approvato, confermato e sottoscritto.

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 6 (Deposito cauzionale), 7 (Destinazione d'uso), 8 (Sublocazione), 9 (Consegna e riconsegna dei locali), 10 (Addizioni e migliorie), 11 (Riscaldamento e condizionamento), 12 (Responsabilità), 13 (Accesso all'immobile), 15 (Oneri fiscali e di registrazione), 16 (Clausole essenziali e risoluzione), 17 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 19 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 20 (Domicilio), 21 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.
