

2018 - 3T - 2007Q

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

IL LOCATORE: ***** sedi ***** c.a.p. ***** P.I. ***** con il
presente contratto

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE: ***** residente in ***** P.IVA

***** che accetta, la seguente unità immobiliare, Box n° 129 Livello- 2 - sito in Roma, Via Grotta di Gregna n° 23 Comune: Roma- Foglio : 608 particella: 1285 sub 133 alle seguenti condizioni:

- 1) La locazione avrà durata di **1 anno.(uno.)** con inizio dal **01 Novembre 2018** e termina al **31 Ottobre 2019** e si intenderà rinnovato per altri **1(uno)** anno nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata a/r almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per ulteriore 1 anno, alle medesime condizioni;
- 2) Il conduttore, anche qualora non ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di almeno 120 (centoventi) giorni;
- 3) Il conduttore dichiara formalmente che l'immobile sarà adibito esclusivamente ad uso proprio, l'inadempimento di questa clausola determinerà la risoluzione del contratto per grave inadempimento;
- 4) Il conduttore potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare senza il preventivo consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto;
- 5) Il canone della locazione viene stabilito i Euro 1464,00=(millequattrocentosessantaquattro/00 Euro) compresa IVA vigente di legge annue, compresa sorveglianza, che il conduttore si obbliga a corrispondere in contanti presso il domicilio del locatore in n° 12 rate mensili anticipate di Euro 122,00 compresa IVA (centoventidue/00Euro) ciascuna, tali pagamenti dovranno essere effettuati entro e non oltre il giorno 05 (dieci) di ogni mese. Le spese di luce, e gestione ordinaria del bene e condominio sono a carico del conduttore;
- 6) Il canone sarà automaticamente ed annualmente aggiornato in misura pari al 75% delle rilevate variazioni ISTAT per le famiglie di impiegati ed operai, senza necessità di richiesta alcuna da parte del locatore a decorrere dal secondo anno della locazione;
- 7) Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dei canoni di locazione e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento anche di una sola mensilità del canone, ovvero il mancato

puntuale pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto;

8) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state terminate le opere;

9) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, all'amministratore del condominio nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola ragione;

10) Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi abita, e gli impianti tecnologici a norma di legge. Il conduttore si obbliga comunque a mantenere detti impianti a norma delle vigenti leggi durante la locazione a sua cura e spese, esonerando espressamente da ogni responsabilità il locatore, pena il risarcimento del danno, avendo tenuto conto di ciò nella determinazione del canone e, pertanto, il conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto in buono stato di manutenzione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario; comunque qualsivoglia nuova opera aggiunta pur se non autorizzata resterà nel pieno godimento e proprietà del locatore senza che lo stesso sia obbligato a corrispondere alcun rimborso al conduttore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità e, di conseguenza, si impegna formalmente a manlevarlo e risarcirlo, per ogni e, qualsivoglia denuncia, richiesta di risarcimento danni e/o problematica relativa e conseguente ad attività e/o lavori effettuati sull'immobile dal conduttore senza il consenso scritto del locatore;

11) Restano a carico del conduttore a norma dell'art. 1609 c.c. le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Restano altresì a carico del conduttore tutte le spese relative ai servizi comuni dello stabile, ivi incluso il compenso dell'amministratore, le riparazioni, gli ammortamenti e l'ordinaria manutenzione, la tassa sullo smaltimento dei rifiuti nonché ogni spesa di gestione ordinaria condominiale e di riscaldamento e degli oneri ad essi relativi e ogni spesa relativa alle utenze personali;

12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo od omissione di altri inquilini o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere; esonera altresì il locatore da ogni responsabilità per eventuali vizi della cosa locata anche se derivanti da infiltrazioni d'acqua o da altre cause in genere. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 Cod. Civ. la parte conduttrice

non avrà diritto di pretendere alcun rimborso di spese o risarcimento nel caso che, per riparazioni necessarie, differibili e non, modifiche o migliorie all'interno dello stabile o parte di esso, dovesse risultare limitato il godimento della cosa locata o dei suoi accessori o pertinenze;

13) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il locatore è altresì esonerato per eventuali rigurgiti di fogne o fuoriuscita di liquidi dalle colonne di scarico;

14) Per tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio presso i locali a lui affittati anche qualora non più detenuti;

15) Le spese di bollo per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al Conduttore, il quale provvederà a rimborsare la quota di sua spettanza, rispettivamente nella misura del 100%;

16) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle norme di legge vigenti in materia. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto;

17) La parte conduttrice autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione a tutti gli adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi e per gli effetti del D.Leg.vo 196/2003 e sue successive modifiche;

18) Il Conduttore, a garanzia di eventuali danni e delle obbligazioni tutte assunte con la sottoscrizione del presente contratto, versa al Locatore a titolo di deposito cauzionale la somma complessiva di Euro 200,00= (duecento,00Euro) quale deposito cauzionale e € 122,00 quale canone d'affitto, ; tale somma di deposito non potrà mai essere Imputata conto pigioni, non ha natura fruttifera e verrà restituita dopo la regolare riconsegna dell'immobile locato, previa verifica del puntuale pagamento di ogni onere ad esso collegato e/o riferibile;

19) L'inosservanza anche di una sola delle clausole della presente scrittura darà facoltà al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Cod. Civ.;

Il presente contratto si compone di pagine tre. Letto, confermato e sottoscritto in

Roma il 01 novembre 2018

(Il Locatore) *

(Il Conduttore

A norma degli Artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti:(1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,)

(Il Locatore) *

(Il Conduttore