

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

"Ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 9/12/1998 n. 431"

* * * * *

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale ed avente forza di legge, il signor
"██████████", nato a ██████████ il giorno ██████████ ed ivi residente in via
██████████, codice fiscale ██████████, identificato a mezzo Carta di
Identità n. ██████████, rilasciata dal Comune di Roma in data ██████████, di seguito
denominato "locatore";

concede in locazione
alla signora "██████████", nata a ██████████ il giorno ██████████ ed ivi residente in
██████████, codice fiscale ██████████, identificata a mezzo Patente di
Guida n. ██████████, rilasciata dalla M.C.T.C. di Roma in data ██████████, di seguito
denominata "conduttrice";

che accetta, per sé e i suoi aventi causa

la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma via
Costantino Beschi n. 22 e precisamente: -----

- appartamento di civile abitazione posto al piano terreno, distinto con il numero
interno uno (int.1), composto da cinque virgola cinque vani catastali, con annesso
giardino della superficie di metri quadri trecento circa, il tutto contraddistinto nel
NCEU del Comune di Roma al foglio n. 1110, particella n. 648, subalterno n. 2, via
Costantino Beschi snc, interno 1, piano T, categoria catastale A/2, classe 4, vani 5,5,
zona censuaria 6[^], rendita catastale euro =653,32=, ammobiliato in parte, come
segue: -----
- cucina componibile completa a forma di U, in ottimo stato di manutenzione, di ml.
2,30 x 4,20 x 2,20 e per altezza ml. 2,15, esattamente identificata nelle fotografie

allegate al verbale di consegna dell'immobile, completa di piano cottura incasso 5

fuochi SMEG, cappa aspirazione FALMEC, frigorifero incasso doppia apertura

INDESIT, forno incasso SMEG, lavastoviglie incasso SMEG, lavatrice incasso

SMEG; -----

- Caldaia esterna BALTUR Colibri Smart; -----

- Pompa autoclave esterna. -----

Per la stipula del presente contratto, le parti, di comune accordo, rinunciano di avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria, dichiarando che i patti di cui ai successivi articoli rispondono pienamente a quanto stabilito dalla Legge 431/98. -----

Documentazione amministrativa, tecnica e sicurezza impianti

La conduttrice prende atto che gli impianti esistenti nell'appartamento in oggetto dispongono di certificazioni a norma delle disposizioni vigenti in materia. Il locatore consegna alla conduttrice, che con la firma del presente contratto ne accusa ricevuta, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto in data 09/02/2016 dal geometra [redacted] e protocollato dalla Regione Lazio in data 16/02/2016 e il libretto della caldaia aggiornato al 09/03/2016 dalla ditta [redacted]. Sono a totale carico della conduttrice le manutenzioni della caldaia e degli impianti. -----

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti

Art. 1) (durata)

Il contratto è stipulato per la durata di tre anni dal **01 maggio 2016 al 30 aprile 2019** e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga



biennale ciascuna *parte* ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni
ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera
raccomandata da inviare all'altra *parte* almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di
detta comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. -----

Art. 2) (Canone)

Il canone annuo di locazione, nel rispetto delle condizioni contrattuali previste dall'apposito
accordo concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli Inquilini, depositato presso il
Comune di Roma in data 05/02/2004 è convenuto in euro =10.200,00=
(eurodiecimiladuecentovirgolazerozero) annuali, che la *conduttrice* si obbliga a corrispondere
al *locatore*, tramite bonifico presso la BANCA [REDACTED]

- Direzione Provinciale di Roma
Agenzia di [REDACTED], cap [REDACTED], IBAN: [REDACTED]

[REDACTED] in rate mensili anticipate di euro =850,00=
(euroottocentocinquantavirgolazerozero) entro il giorno dieci di ogni mese. Il *locatore*
dichiara di optare per il regime fiscale della c.d. "cedolare secca", di cui al decreto legislativo
23/2011, sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e
di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza il *locatore* rinuncia alla facoltà di
richiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i normali contratti. -----

Art. 3) (Garanzie)

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la *conduttrice* versa al
locatore, a mezzo bonifico bancario, (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza
salvo buon fine) la somma di euro =1.700,00= (euomillesettecentovirgolazerozero), pari a
due mensilità, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti, su
richiesta, della *conduttrice*, al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale verrà
restituito entro trenta giorni dal termine della locazione, previa verifica sia dello stato
dell'unità immobiliare, detratto eventualmente quanto necessario per il suo ripristino, sia

dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La *conduttrice* si obbliga a consegnare al *locatore*, entro il giorno 16 maggio 2016 (16/05/2016), termine essenziale, pena la risoluzione di diritto del presente contratto senza necessità di formalità, idonea polizza fidejussoria rilasciata da primario Istituto di Credito o Assicurativo, fino alla concorrenza di euro =5.100,00= (eurocinquemilacentovirgolazerozero) e di durata semestrale, che rinnoverà obbligatoriamente di sei mesi in sei mesi, a garanzia tanto dei canoni a scadere, quanto della buona riconsegna della cosa locata e previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare, detratto eventualmente quanto necessario per il suo ripristino, sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Le *parti* si riconoscono e danno reciprocamente atto che la mancata consegna, senza necessità di preventiva messa in mora, da parte della *conduttrice* al *locatore* dell'atto di rinnovo della fidejussione entro sette giorni dalla scadenza della precedente, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto senza necessità di formalità. -----

Art. 4) (Oneri accessori)

La *conduttrice* si obbliga ad intestarsi ed a pagare tutte le utenze relative all'immobile (acqua, energia elettrica e gas), nonché ad intestarsi ed a pagare tutti i tributi connessi alla detenzione dell'immobile, ivi compreso anche il passo carrabile. -----

Art. 5) (Pagamento, Risoluzione e Prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della *conduttrice*, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad almeno una mensilità del canone), costituisce in mora la *conduttrice*, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27 luglio 1978 n. 392. In caso di vendita dell'unità immobiliare locata, alla *conduttrice* non viene concesso il diritto di prelazione. -----

Art. 6) (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione della *conduttrice* e dalle persone con lei conviventi: -----

- nata a il giorno

- nato a il giorno

Salvo espresso patto contrario scritto, è fatto divieto di sublocazione, anche parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della Legge 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988. Con riferimento alla manutenzione di tutta l'area esterna il fabbricato e della zona a verde, la *conduttrice* si obbliga ad una accurata tenuta, pulitura, potatura e quanto altro, anche nel rispetto delle disposizioni di buon vicinato.

In detta area esterna non potranno essere poste a dimora casette prefabbricate, casette di cantiere, armadi ingombranti, ecc., ad eccezione, eventualmente, di una cuccia per cane.

L'eventuale arredo della zona esterna dovrà essere concordato, in forma scritta, con il *locatore*. La violazione di quanto precede, contestata in forma scritta dal *locatore*, comporterà la risoluzione del presente contratto, senza necessità di ulteriori formalità, ove la *conduttrice* non provveda, entro dieci giorni dalla sua ricezione a regolarizzare la situazione. -----

Art. 7) (Recesso della conduttrice)

E' facoltà della *conduttrice* recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi al *locatore* tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima, ma trascorsi almeno ventiquattro mesi dall'inizio della locazione. -----

Art. 8) (Consegna)

La *conduttrice* dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata, e, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. La *conduttrice* si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. E' in ogni caso vietato alla *conduttrice* compiere atti e

tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. -----

Art. 9) (Modifiche e danni)

La conduttrice non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e/o addizioni che venissero comunque eseguite, anche per la tolleranza del locatore, quest'ultimo avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo e/o compenso alcuno alla conduttrice. In caso contrario la conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino a proprie spese. La conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti non dipendenti dal locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. La conduttrice è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. E' fatto divieto alla conduttrice ed alle persone con lei conviventi, di svolgere, nell'unità locata, qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e/o accessoria. E' altresì vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento ai terzi. -----

Art. 10) (Assicurazione)

La conduttrice si impegna ad assicurare l'immobile locato e stipulando adeguata polizza assicurativa contro i danni per rischi di incendio, allagamento, demolizione, asporto e ricostruzione e responsabilità civile verso terzi, sollevando e garantendo da ogni responsabilità il locatore anche per tutti i danni che venissero arrecati al bene oggetto della presente locazione e a terzi. La conduttrice dovrà consegnare al locatore, copia della polizza assicurativa entro e non oltre il giorno 16 maggio 2016 (16/05/2016), termine essenziale, pena la risoluzione di diritto del presente contratto senza necessità di formalità. In caso di

rinnovazione del contratto la conduttrice dovrà consegnare al locatore copia della nuova polizza assicurativa almeno trenta giorni prima della data di scadenza del contratto, termine essenziale, pena la risoluzione di diritto del presente contratto senza necessità di formalità. ---

Art. 11) (Accesso)

La conduttrice deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo incaricato, ove lo stesso ne abbia, motivando la ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, la conduttrice deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi. -----

Art. 12) (Commissione di Conciliazione)

La Commissione di Conciliazione, di cui all'articolo 6 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e della conduttrice, ed un terzo, che svolge funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Art. 13) (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nell'immobile a Lei locato e, ove non più detenuto, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è ubicato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in

materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, nonché dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della Legge 431/98 ed all'Accordo Territoriale. -----

Art. 14) (Solidarietà)

La signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] e residente in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], si obbliga solidalmente con la conduttrice, in caso di inadempimento di questa, a pagare, entro cinque giorni dalla formale richiesta del locatore, i canoni, gli accessori, i costi di ripristino e quanto altro dovuto al locatore in conseguenza del presente contratto. -----

Art. 15) (Foro Competente)

Le parti concordano che il Foro competente è quello del Tribunale di Roma. -----

Letto, approvato e sottoscritto in Roma il giorno 01 aprile 2016. -----

Le parti, in seconda lettura, accettano specificatamente i seguenti articoli del presente contratto, come previsto dagli artt. 1341, 1342 del Codice Civile: Art. 3) (Garanzie); Art. 5) (Pagamento, Risoluzione e Prelazione); Art. 6) (Uso); Art. 9) (Modifiche e danni); Art. 10) (Assicurazione); Art. 11) (Accesso); Art. 12) (Commissione di Conciliazione); Art. 13) (Varie); Art. 14) (Solidarietà).

Roma li 01 aprile 2016. -----

AGENZIA
DELLE
ENTRATE
DIREZIONE
PROVINCIALE II
DI ROMA
Ufficio
Territoriale di
Roma 7
Acilia

N. 2605
Serie 31
Data 06/04/2016

REGISTRATO
CON EURO

IL FUNZIONARIO

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 06-04-2016, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TJU, serie 3T, numero 2605

Codice Identificativo del Contratto: TJU16T002605000QH

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 01/05/2016 al 30/04/2019 - Data di stipula: 01/04/2016

Importo del canone: 10.200,00

Richiedente la registrazione:

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori	

Conduuttori	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
H501	U	I		1110	648	2	

Esercitata l'opzione per la cedolare secca

Imposta di registro: 0,00

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento:

Data: 17 ottobre 2024, 12:09:16
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: francescapompei@ordineavvocatiroma.org
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Disdetta locazione abitativa immobile sito in Roma Via Costantino Beschi 22 a seguito di intervenuto pignoramento immobiliare Tribunale di Roma RGE 240-24 Dott. Laupoli
Allegati: postacert.eml (76.5 KB) **Messaggio di posta elettronica**
dati.cert.xml (1.2 KB)
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/10/2024 alle ore 12:09:16 (+0200) il messaggio "Disdetta locazione abitativa immobile sito in Roma Via Costantino Beschi 22 a seguito di intervenuto pignoramento immobiliare Tribunale di Roma RGE 240-24 Dott. Laupoli" proveniente da "francescapompei@ordineavvocatiroma.org" ed indirizzato a "*****" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: 26A04F58.032706A3.99F3F70F.1DE32173.posta-certificata@legalmail.it

Delivery receipt

The message "Disdetta locazione abitativa immobile sito in Roma Via Costantino Beschi 22 a seguito di intervenuto pignoramento immobiliare Tribunale di Roma RGE 240-24 Dott. Laupoli" sent by "francescapompei@ordineavvocatiroma.org", on 17/10/2024 at 12:09:16 (+0200) and addressed to "*****", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: 26A04F58.032706A3.99F3F70F.1DE32173.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

Data: 17 ottobre 2024, 12:09:14
Da: FRANCESCA POMPEI <francescapompei@ordineavvocatiroma.org>
A: *****
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Disdetta locazione abitativa immobile sito in Roma Via Costantino Beschi 22 a seguito di intervenuto pignoramento immobiliare Tribunale di Roma RGE 240-24 Dott. Laupoli
Allegato: EE.II. - Nuove modalità per versamento bonifico su BCC (agg. 26-11-2018) (1).pdf (33.0 KB)

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

Disdetta locazione abitativa immobile sito in Roma Via Costantino Beschi 22 a seguito di intervenuto pignoramento immobiliare Tribunale di Roma RGE 240-24 Dott. Lauropoli

Con la presente il sottoscritto comunica di essere stato nominato custode del bene sito in Roma Via Beschi 22, appartamento di cui alla esecuzione immobiliare Tribunale di Roma RGE 240.24 GE Lauropoli, udienza 14.5.2025 h. 10 per autorizzazione alla vendita.

E' stata rinvenuta in sede di accesso con il CTU l'esistenza di un contratto di locazione per uso abitativo ai sensi dell'art 2 , comma 3 , legge 9.12.1998 n.431 , di cui Lei Sig.ra***** è la conduttrice, che ha ad oggetto detto immobile, opponibile alla procedura registrato in data 6.4.2016 serie 3T al n.2605 scadenza 3+2 e rinnovato automaticamente di 2 anni in 2 anni fino alla prossima scadenza del 30.04.2025.

Il contratto di locazione prevede il pagamento di canoni di locazione mensili di euro 850,00 che dovranno essere pagati entro il 10 di ogni mese in favore della procedura sul seguente iban IT75N0832703399000000310201 come da istruzioni da seguire di BCC che si allegano.

Con la presente si intende disdettare formalmente il contratto alla prossima scadenza fissata il 30.4.2025 , non rinnovandolo stante la necessità di vendere l'immobile in sede di procedura esecutiva.

La informo che per tale bene, essendo sottoposto al pignoramento immobiliare, tutte le somme dovute devono essere pagate direttamente alla procedura come sopra specificato, e che ogni altro pagamento effettuato a terzi è nullo.

Distinti saluti

Il Custode

Avv. Francesca Pompei

--

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®