

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 248/2023
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	G.E. : Dott.ssa ROSANNA GERARDA BISCEGLIE
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Eleonora ZICCHEDDU

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ALLEGATO 9

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Technico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale: CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it

ASTE GIUDIZIARIE

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(Legge 9 dicembre 1998, n.431, articolo 2, comma 1, con esclusione delle fattispecie di cui all'art.1, commi 2 e 3, stessa legge)

nato a _____ codice fiscale _____
e residente presso _____ d'ora in avanti
denominato "locatore" o "parte locatrice")

CONCEDE IN LOCAZIONE A

_____, nato a _____ codice fiscale _____
e residente presso: _____ identificato mediante CARTA DI
IDENTITA', numero: _____, rilasciata dalla seguente Autorità:
presso: _____ (d'ora in avanti "conduttore" o "parte conduttrice").

Art. 1 - Individuazione dell'immobile oggetto del contratto

1. Il locatore concede in locazione al conduttore, che a tale titolo accetta, l'immobile sito al SECONTO PIANO INTERNO 5, del fabbricato ubicato VIA LIMBIATE N° 36 ROMA con superficie di 75 metri quadrati, composta da 8 vani, oltre a una cucina, un bagno e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:

2. COMUNICAZIONE ex art 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 (convertito in legge 8 agosto 1992, n.359):

CODICE FISCALE DEL LOCATORE:

3. ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

FOGLIO 189 PART. 635

4. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

Il locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di leggi vigente e la regolarità urbanistica e statistica della costruzione.

5. CERTIFICATO DI COLLAUDO E PRESTAZIONE ENERGETICA:

* L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica in base al decreto del 16 aprile 2013, n. 63. Il conduttore dichiara di avere ricevuto copia dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Art. 2 - Durata della locazione

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 05/11/2020 al 05/11/2024 e s'intenderà rinnovato per ulteriori 4 (quattro) anni, salvo disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e comunicata alla parte conduttrice a mezzo di lettera raccomandata a/r almeno 6 mesi prima della scadenza.

2. Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A/R da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) 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 lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

3. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A/R al locatore con preavviso di 6 mesi.

Art. 3 - Canone locazione

1. Il canone annuale viene liberamente convenuto in euro 7.800,00 (€ settemilottocento/00), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, cada una dell'importo di euro 650 (€ seicentocinquanta/00), entro i primi 5 giorni di ogni mese mediante bonifico bancario sul conto corrente numero

2. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone, o di quant'altro dovuto per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art 5, della legge n. 392/78, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, e darà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392.

Art. 4 - Deposito cauzionale ed altre garanzie

1. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di euro 1.950 (milenovecentocinquanta/00) pari a n. 3,00 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto. 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.

2. Oltre al deposito cauzionale al comma precedente, le parti accordano che verranno erogate dal conduttore al locatore, le seguenti garanzie:

Art. 5 - Oneri accessori

1. La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri verranno corrisposti dal conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

2. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

3. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

4. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

5. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota mensile di euro 40 (quaranta/00) salvo conguaglio.

Art. 6 - Stato dei luoghi

1. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto del presente contratto e di averlo trovato in buono stato e adatto all'uso convenuto. Essa si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo

il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento condominiale dello stabile che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

2. Il locatore si impegna a far pienamente godere al conduttore l'immobile oggetto di locazione, garantendo il pieno godimento dello stesso dei requisiti amministrativi e di legge.

3. Il conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

4. Il conduttore si impegna, ex art. 1590 del Codice Civile a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 7 - Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni

1. Il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato che possa comportare un'innovazione dello stesso, salvo diversa approvazione da parte del locatore.

2. Il conduttore e le persone con essa conviventi si impegnano, altresì, a non modificare l'originario vincolo di destinazione.

3. Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

Art. 8 - Manutenzioni e oneri del conduttore

1. Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

2. Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

3. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore.

4. Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore medesimo o agli inquilini responsabili

le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 9 - Sublocazione e comodato

1. E' fatto divieto al conduttore di sublocare o concedere in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione del contratto.

2. Per la successione nel contratto, applica l'articolo 6 della legge n.392/78 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 1998.

Art. 10 - Addizioni e migliorie

1. Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione.

2. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà e a titolo gratuito.

Art. 11 - Responsabilità del conduttore

1. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

2. Il conduttore sarà direttamente responsabile verso il locatore e 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.

3. È fatto divieto al conduttore e/o altri inquilini, di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria.

4. È fatto divieto tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi.

5. Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato.

6. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Art. 12 - Privacy

1. Ai sensi di quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Art. 13 - Diritto di prelazione

1. Il conduttore non avrà il diritto di prelazione sul presente immobile, essendo il locatore libero di alienarlo a terzi in qualsiasi momento.

Art. 14 - Oneri fiscali di registrazione

1. Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n.23 del 14 marzo 2011, la c.d. "cedolare secca".

2. Per questa ragione, la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

3. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 75% dell'indice stesso.

Art. 15 - Diritto applicabile

1. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, dalle leggi n. 392/1978 e n.431/1998, nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed agli Accordi definiti in sede locale.

Art. 16 - Modifica delle clausole contrattuali

1. Eventuali modificazioni ed aggiornamenti della clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

Art. 17 - Risoluzione delle controversie

1. La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

2. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

3. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Art. 18 - Allegati

1. Costituiscono parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:

- Certificato A.P.E.
- Condizioni dell'immobile
- Regolamento Condominiale

Art. 19 - Clausola finale

1. Il presente contratto, di cui fanno parte integrante e sostanziale le premesse, e tutti gli allegati indicati, abroga e sostituisce ogni accordo, intesa, negoziazione, scritta od orale, intervenuta in precedenza tra le parti e concernente l'oggetto di questo contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

ROMA, il 05/11/2020

Il locatore

il conduttore

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. "Immobile oggetto del contratto", "Durata della locazione", "Canone locazione", "Deposito cauzionale", "Oneri accessori", "Vincolo destinazione d'uso), "Sublocazione e comodato", "Addizioni e migliorie", "Manutenzioni ed oneri del conduttore", Responsabilità del conduttore, "Accesso all'immobile", "Oneri fiscali e di registrazione", "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 e1342 c.c.

Il locatore

Il conduttore

SPECIFICA ALLEGATA A CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO SOTTOSCRITTO IN DATA 05 NOVEMBRE 2020 (immobile sito in Via Limbiate n. 36

Roma- 2° piano interno 5)

In riferimento al punto 5 del contratto (certificato di collaudo e prestazione energetica), si precisa che sono tutt'ora in corso, i lavori nell'interno dell'immobile per rendere lo stesso, conforme alle leggi in materia (decreto del 16 Aprile 2013 n. 63). Gli stessi sono realizzati dal conduttore in quanto esperto ed operatore nel mondo dell'edilizia civile. Per questo motivo, il locatore solleva il conduttore dall'obbligo di pagare le locazioni dei mesi novembre 2020 e dicembre 2020 per un totale di € 1.300,00 (milletrecento euro). La certificazione sarà disponibile entro il 31 Dicembre 2020.

Roma 05 Novembre 2020.

Letto, accettato e sottoscritto.

Si conviene che per effettuare ulteriori lavori nell'immobile il conduttore accetti un canone di € 3250,00 (vedi documento allegato). Per questo motivo il piano locazione di locazione, dove previsto in data 2/04/2021