

OPPONIBILE

LOTTO 1 E

112
(Box)



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO PROMISCUO

TRA

S.r.l. in liquidazione, con sede in Roma, in via

P.IVA e

C.F. in persona del liquidatore e legale rappresentante, dott

nato a il C.F. di seguito denominata il

("Locatore")

E

La Sig.ra nata a il residente in Roma Via

C.F. di seguito denominato il ("Conduttore")

(il Locatore e il Conduttore definiti anche collettivamente ma non solidalmente le "Parti")

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locatore concede in locazione al conduttore il quale accetta, con la sottoscrizione del presente contratto, la seguente unità immobiliare: appartamento sito in Roma, Via Ugo Ojetti 472, Scala H, int.3, piano 1° parzialmente arredato, identificato al N.C.E.U. di Roma al foglio 274 part. 1901 sub 244 RC 1.010,96 cat. A/2, composto da salone, angolo cottura, due camere, due bagni e terrazzo, unitamente a posto auto coperto n. 224 identificato al N.C.E.U. di Roma al foglio 274 part. 1901 sub 319 RC 93,07 cat. C/6;

↓
LOTTO 2

2) CONDIZIONE DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Il locatore dichiara che gli impianti dell'unità immobiliare sono tutti a norma di legge. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale degrado d'uso.

Restato inteso che, ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

3) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare, oggetto della locazione, sarà utilizzata sia come abitazione che come ufficio per una quota del 50% dell'immobile (uso promiscuo).

4) DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione viene fissata e stabilita, in quattro anni, con inizio dal 01/05/2019 e termine con il 30/04/2023. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la risoluzione del contratto. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Il locatore dichiara di non aderire al regime fiscale della cedolare secca, quindi, il conduttore dovrà riconoscere al locatore, a decorrere dal mese successivo alla scadenza annuale, gli aumenti ISTAT nella misura del 75 % oltre al pagamento della quota annuale di registro di sua spettanza pari alla metà della stessa.

5) RECESSO ANTICIPATO

La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.

6) CORRISPETTIVO

Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo è fissato nella misura di €.13.200,00 (tredicimiladuecento/00). Il canone di locazione dovrà essere versato entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente

Iban _____ salvo diversa comunicazione da parte del locatore. Il conduttore versa anticipatamente 1 (una) mensilità pari a €1.100,00 (millecento/00).

Il deposito cauzionale viene fissato in €. 2.200,00 (duemiladuecento/00) pari a due mensilità, non imputabile in conto canoni. Il deposito sarà restituito al termine della locazione, dopo preventiva verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal presente contratto di locazione e comunque entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione del contratto. In caso di mancata riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, i locatori sono autorizzati ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale. Il conduttore sarà, in questo caso, tenuto al risarcimento integrale dei danni.

7) ONERI ACCESSORI

Resta inteso che, oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese condominiali (il condominio invia il relativo bollettino), delle opere di manutenzione ordinaria e delle forniture degli altri servizi comuni.

Sono altresì a carico del conduttore le spese per i consumi di acqua sanitaria, acqua calda per i riscaldamenti invernali e acqua fredda per la climatizzazione estiva per i quali il

condominio invia il relativo bollettino. Il conduttore prende atto ed accetta, liberando il locatore da qualsiasi responsabilità che l'importo di detti consumi viene stabilito dal condominio sulla base dell'ultimo consuntivo approvato in sede di assemblea. Il Conduttore prende atto ed accetta, liberando il locatore da qualsivoglia responsabilità che alla data di sottoscrizione del contratto l'importo dei consumi è pari a 391 euro bimestrali. Sono altresì a carico del conduttore le spese per lo smaltimento dei rifiuti.

8) MOROSITA'

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri di cui al precedente articolo 7) non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri di cui al precedente articolo 7) quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978 n. 392. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone o degli oneri accessori sarà applicato un rateo di mora pari al 6% su base annua.

9) MANUTENZIONE, RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA, MODIFICHE

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c. c..

Sono altresì a carico del conduttore gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione nonché da colpa, negligenza o cattivo uso dei locali e degli impianti di uso e di utilità comuni. Ove il conduttore non provveda a tali interventi, vi può provvedere la parte locatrice, a spese del conduttore medesimo. Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del

conduttore, questo ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla parte locatrice della necessità delle riparazioni stesse.

Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al conduttore, neanche a titolo di rimborso spese. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO USO

L'immobile sarà destinato ad uso promiscuo nella misura del 50% come ufficio del Conduttore e nella misura del 50% come civile abitazione. E' fatto divieto di sublocazione, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore e di cedere il contratto. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

11) REGOLAMENTO CONDOMINIALE

La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

12) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese di bollo sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50%.

13) VISITA DELL'IMMOBILE

La parte locatrice potrà, anche a mezzo di persone delegate, visionare l'immobile concordando l'accesso con il conduttore previa comunicazione.

Il conduttore si impegna inoltre, in caso di vendita dell'immobile o di fine locazione, a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte degli eventuali acquirenti o subentranti nella locazione, una volta alla settimana per due ore consecutive, tra le 16 e le 18.

14) ESONERO DI RESPONSABILITA'

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere o terzi in genere.

15) AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI

La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati (lo 31 dicembre 1996 n. 675).

16) RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto le parti richiamano espressamente le norme codicistiche e quelle delle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

17) APE

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica.

18) RISOLUZIONE

In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle

norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso jure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

19) Per il presente contratto **fungerà da garante il Sig.**

nato a

è residente in Roma, via

20) FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, verranno devolute alla esclusiva competenza del foro di Roma.

Letto, confermato e sottoscritto

Roma, li 21/04/2019

Il locatore

IL GARANTE

Il conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. 2 (condizioni dell'immobile e divieto di modifiche), 3 (destinazione dell'immobile), 4 (durata della locazione), 5 (recesso anticipato), 6 (corrispettivo), 8 (oneri accessori), 9 (morosità), 10 (deposito cauzionale), 11 (manutenzione riparazioni ordinarie della cosa locata modifiche), 12 (divieto di sublocare o cambio d'uso), 15 (visita dell'immobile), 16 (esonero di responsabilità), 18 (risoluzione), 19 (garante) e 20 (foro competente), che sono state rilette.

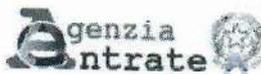
Roma, li 21/04/2019

Il locatore

IL GARANTE

Il Conduttore

LOTTO 1
+2 (Box)



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 11/04/2019 alle ore 18:03 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 19041118032154183 il file
RLI12000000007830399

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale :

cognome e nome :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 408,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li. 12/04/2019



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 3 - SETTEBAGNI
Codice Identificativo del contratto TQ19T006511000QH

In data 11/04/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 19041118032154183 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 11/04/2019 al n. 006511-serie 3T
e codice identificativo TQ19T006511000QH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente :
Durata dal 01/05/2019 al 30/04/2023 Data di stipula 11/04/2019
Importo del canone 13.200,00 n.pagine 7 n.copie 3
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
		A	001		B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 408,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 264,00 Imposta di bollo 144,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 1010,96

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

VIA UGO OJETTI 274

-N.progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat. 93,07

Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

VIA GIACOMO ZANELLA 103

Li, 12/04/2019

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 19041118032154183

NOME DEL FILE : RL112000000007830399

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito acquisito	Protocollo documenti 000001	Codice fiscale	Denominazione -----
--------------------	--------------------------------	----------------	------------------------