

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 547/2024 del R.G.E.



ALLEGATO 27: LOTTO 1 – CONTRATTO DI LOCAZIONE



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AGEVOLATO

Legge 9-12-1998, n. 431 art. 2, comma 3

La Sig.ra ***** nata a ***** residente a *****
 ***** Codice Fiscale ***** di seguito nominata locatore

concede in locazione

alla Sig.ra ***** nata a ***** residente a ***** codice
 fiscale ***** di seguito denominata conduttore, che accetta per sé, l'unità
 immobiliare ammobiliata, posta in Roma, Via Antonio Labranca, 44 palazzina n. 5 piano 4°
 interno n.14 composta da salone, camera letto, cucina, bagno, balcone, cantina e posto auto
 coperto.

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito
 dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: codice comune H501, catasto Roma,
 sezione urbana foglio 111 particella 1355 sub 509 categoria A/2, rendita catastale euro 732,08
 vani 4,5 sito in Via Antonio Labranca, 44 Pal.5 int.14.

b) Codice fiscale del conduttore: *****
 Classe energetica "G". Riscaldamento autonomo

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 1° aprile 2023 al 31 marzo 2027 e alla
 prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria
 disdetta per fine locazione, il contratto è prorogato di diritto di quattro 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 n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le
 modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga quadriennale, ciascuna
 parte ha il 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 della comunicazione, il
 contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Articolo 2

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le
 organizzazioni della proprietà edilizia e il Comune di Roma è convenuto in Euro **7.200,00**
(settemiladuecento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere mensilmente al locatore in
 numero dodici rate eguali anticipate di Euro **600,00 (seicento/00)** ciascuna entro i primi cinque
 giorni del mese, a mezzo bonifico bancario.

Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca"
 introdotto dall'art. 3 del Dlgs. N. 23/2011 restando pertanto esonerato dall'obbligo di inviare al
 conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di
 corrispondere l'imposta di registro e di bollo. L'opzione in oggetto comporta per il periodo
 corrispondente alla sua durata, il venir meno dell'obbligo di versamento delle imposte di registro
 e di bollo relative al presente contratto, comprese quelle dovute sulla risoluzione e sulle proroghe
 del contratto stesso. Non potrà inoltre essere applicata, negli anni di decorrenza del contratto,
 alcuna variazione di canone, inclusa la variazione accertata dell'ISTAT. Il locatore si riserva
 tuttavia la facoltà di revocare tale opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella
 in corso, da comunicarsi al conduttore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno prima
 della scadenza dell'annualità contrattuale. Se in futuro il locatore decidesse di revocare
 l'applicazione di tale regime fiscale, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta
 di registro (di cui metà a carico dei locatori e metà a carico del conduttore). In tale ipotesi il
 canone, nel caso in cui l'Accordo territoriale lo preveda, sarà aggiornato ogni anno nella misura
 contratta del 75% della variazione ISTAT.

Articolo 3

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. Il conduttore si obbliga a versare al Condominio, gli oneri accessori in rate mensili o trimestrali richieste dallo stesso.

Articolo 4

Il locatario provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

Articolo 5

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualsiasi causa, di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 Luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale non viene concessa al conduttore la prelazione – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 6

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale che parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1998.

Articolo 7

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 8

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto, e pertanto di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente.

Articolo 9

Il conduttore non potrà 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. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del locatore resteranno acquisite alla proprietà senza possibilità per il conduttore di chiederne il rimborso durante od al termine della locazione; e con espressa rinuncia a chiedere i rimborsi previsti dagli Art.li 1592 e 1593 del C.C.

Articolo 10

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'Assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi.

Articolo 11

Il conduttore – in caso di installazione sulla stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Articolo 12

Il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale improduttivo di interessi la somma di euro **1.200,00 (milleduecentoeuro,00)** pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto canoni. 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.

La tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal conduttore per tutto il periodo della locazione.

Articolo 13

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Il locatore ed il conduttore autorizzano a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675)

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, li 1° aprile 2023

Il Locatore

Il Conduttore

A mente dell'art. 1342 secondo comma del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, del presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore
