

CONTRATTO DI AFFITTO ULTRANOVENNALE

L'anno 2020 (duemilaventi), il giorno 14 (quattordici) del mese di febbraio.

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

"parte concedente"

- [REDACTED] il quale dichiara di essere di stato civile libero;

"parte affittuaria"

- [REDACTED] la quale dichiara di essere di stato civile libero

PREMESSO CHE

- il signor [REDACTED] è titolare del diritto di proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Sacrofano (RM), via delle Gardenie n. 6, censite al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **Foglio 23, particella 1484,**

- **subalterno 514 e 516 graffati**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 87, rendita euro 499,67 (l'abitazione con annessa corte pertinenziale esclusiva);

- **subalterno 505**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 50, superficie catastale totale mq. 60, rendita euro 41,32 (il posto auto);

- il signor [REDACTED] intende affittare alla signora [REDACTED] i suddetti immobili, rappresentati dalle planimetrie che, controfirmati dalle parti, vengono allegati al presente atto, sotto **le lettere "A" e "B"**, per farne ad ogni effetto parte integrante;

- che, dall'Attestato di certificazione energetica, emesso in data 3 febbraio 2020 dal geometra Stefano Ciufolini, iscritto all'ordine professionale di Roma al n. 4256, risulta che l'appartamento in oggetto ricade in classe "B". Tale Attestato, che le parti garantiscono essere stato redatto da tecnico regolarmente abilitato e non in conflitto di interessi ed avente il contenuto prescritto dalla legge - e tuttora attuale e vigente rispetto allo stato dell'immobile - si allega al presente atto sotto la **lettera "C"**, debitamente firmato dai componenti. Tanto premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA

ART. 1 La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 Il signor [REDACTED] concede in affitto alla signora [REDACTED], che accetta, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Sacrofano (RM), via

delle Gardenie n. 6, e precisamente:

- **abitazione**, posta al piano seminterrato e terra, distinta con il numero interno 1 (uno), con annessa corte pertinenziale esclusiva, della consistenza di 4,5 vani catastali, confinante con il subalterno 505, 515 e 518 della medesima particella, intercapedine, salvo altri;
- **posto auto**, sito al piano seminterrato, della consistenza di mq. 50, confinante con il subalterno 5, 507 e 516 della medesima particella, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite al **Catasto Fabbricati del Comune di Sacrofano al Foglio 23, particella 1484,**

- **subalterno 514 e 516 graffati**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 87, rendita euro 499,67;

- **subalterno 505**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 50, superficie catastale totale mq. 60, rendita euro 41,32;

ART. 3 Il contratto è stipulato per la durata di n° 9 (nove) anni decorrenti dal 14 febbraio 2020, prorogabili per la durata di ulteriori n° 9 (nove) anni.

ART. 4 Al termine del rapporto di locazione sarà comunque riservato all'affittuaria il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e di trasferimento a terzi degli immobili in oggetto.

ART. 5 La parte affittuaria potrà subaffittare i predetti immobili.

ART. 6 La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni a terreni e fabbricati.

Nel caso in cui l'affittuaria abbia eseguito opere di miglioramento non avrà diritto ad un'indennità corrispondente all'aumento di valore dell'immobile, salvo quanto diversamente concordato per iscritto.

ART. 7 Il canone annuo di affitto è stabilito dalle parti in **Euro 6.000,00** (seimila virgola zero zero) annui e verrà corrisposto come segue:

l'affittuaria si obbliga a corrispondere nel domicilio del concedente in n° 12 rate eguali mensili anticipate di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ciascuna, entro e non oltre il giorno 15 del mese successivo a quello di scadenza, mediante bonifico su c/c acceso presso [REDACTED]

La prima rata verrà corrisposta entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% con riferimento alle variazioni dell'indice ISTAT.

ART. 8 Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dell'affittuaria, qualunque ne sia il titolo.

Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta.

Il mancato puntuale pagamento del canone, quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) mensilità del canone, qualunque ne sia la ragione, costituisce l'affittuaria in mora, senza necessità di intimazione o diffida da parte del concedente, il quale acquista senz'altro il diritto di ottenere l'immediata rescissione del contratto a danno e spese dell'affittuaria. Inoltre l'affittuaria dovrà corrispondere, oltre le rate scadute, l'interesse legale e le eventuali spese conseguenti.

ART. 9 Il concedente resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per tutti i danni prevedibili e imprevedibili, diretti e indiretti, a persone o cose che possano verificarsi per fatto od omissione di terzi nell'immobile affittato come pure esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 10 Le spese di bollo relative al presente contratto e alle quietanze dei canoni saranno a carico dell'affittuaria. Il concedente provvederà alla registrazione del presente contratto dandone notizia all'affittuaria.

Questa anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà per la registrazione del medesimo, nonché per una sua eventuale rinnovazione.

ART. 11 Tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto continuano a gravare esclusivamente sul concedente, mentre i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'affittuaria, mediante utilizzo della cedolare secca.

ART. 12 Qualunque modifica del presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 13 Per quanto non previsto dal presente contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e alle norme vigenti e dagli usi locali.

ART. 14 Tutte le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili. Tali clausole hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

ART. 15 Tutti gli effetti del presente contratto decorrono da oggi.

ART. 16 Tutte le controversie che dovessero insorgere, direttamente o indirettamente, tra le parti contraenti relative all'interpretazione, all'esecuzione, alla risoluzione e alla validità del presente contratto saranno devolute alla decisione di un Collegio Arbitrale composto da 3 (tre) membri, nominati uno da ciascuna parte ed il terzo dai due Arbitri così designati o in difetto dal Presidente del Tribunale di Roma in mancanza di accordo.

Il Collegio Arbitrale deciderà secondo diritto, procedendo seguendo le norme del codice di procedura civile sull'arbitrato rituale.

Le decisioni del Collegio Arbitrale saranno definitive e non impugnabili, provvedendo anche sulle spese e competenze spettanti al Collegio Arbitrale sulla scorta delle tariffe professionali che tali prestazioni prevedono.

Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole e, ai sensi degli artt. 1341 e 1.342 cod. civ., dichiarano di approvarle specificatamente intendendole come sottoscritte una per una.

f.to

f.to

Repertorio n. 1407

Raccolta n. 5746

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto **dottor MICHELE BIANCHI**, Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, con studio in Roma, Via Cola di Rienzo n. 285

ATTESTO CHE

I signori:

-

, di stato civile libero;

-

delle cui identità personali io Notaio sono certo, hanno firmato a margine dei fogli intermedi e sottoscritto in calce la scrittura che precede, unitamente a quanto allegato, alla mia presenza in Roma, nel mio studio, alle ore diciannove e trenta minuti anche ai sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, previamente rese edotte da me Notaio, giusta l'art. 76 del medesimo D.P.R., delle sanzioni e responsabilità civili e penali per dichiarazioni false, mendaci o reticenti, nonchè previa lettura da me Notaio datane alle parti che l'hanno approvata, omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa delle parti.

Roma, Via Cola di Rienzo n. 285, quattordici febbraio duemilaventini.

f.to