

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI DURATA
ULTRANOVENNALE**

in deroga dell'art. 2 Comma 1 Legge 9/12/1998 N° 431

Con la presente scrittura da valere ad ogni effetto di legge:

I signori:

- la società

Capitale sociale i.v. Euro (zero zero); Codice
Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma
ed iscritta nel REA in essere presso la C.C.I.A.A. di Roma al
in persona dell'Amministratore Unico signor

codice fiscale
domiciliato presso la sede sociale, statutariamente
munito dei necessari poteri; di seguito denominata LOCATORE.

- la signora

e residente
di
seguito denominata CONDUTTORE.

I comparenti, di comune accordo, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1. CONSENSO ED OGGETTO

concede in locazione a l che accetta, la
seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito in Cave
(RM) Viale Pio XII n. 77/A e precisamente:

- Appartamento sito alla scala B, piano primo, distinto con il numero interno
5 (cinque), composto da vani 3,5 (tre virgola cinque), censito al Catasto
Fabbricati del Comune di Cave (RM) al foglio 16, particella 1284, sub 12,
categoria A/2, classe 2, vani 3,5; indirizzo Via Pio XII n 77/A, piano 1,
interno 5, scala A, R.C. euro 298,25;

-Box piano S1, distinto con il numero interno 41 (quarantuno), della
consistenza di mq 28 (ventotto), censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Cave (RM) al foglio 16, particella 1284, sub 53 categoria C/6, classe 3;
indirizzo Via Pio XII n 77/A, piano S1, interno 41, R.C. euro 30,37;

-Box piano S1, distinto con il numero interno 33 (trentatre), della
consistenza di mq 24 (ventiquattro), censito al Catasto Fabbricati del
Comune di Cave (RM) al foglio 16, particella 1284, sub 45 categoria C/6,
classe 3; indirizzo Via Pio XII n 77/A, piano S1, interno 33, R.C. euro 26,03;

-Box piano S1, distinto con il numero interno 31 (trentuno), della
consistenza di mq 21 (ventuno), censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Cave (RM) al foglio 16, particella 1284, sub 43 categoria C/6, classe 3;
indirizzo Via Pio XII n 77/A, piano S1, interno 31, R.C. euro 22,78;

-Cantina piano S1, distinto con il numero interno 19 (diciannove), della
consistenza di mq 7 (sette), censito al Catasto Fabbricati del Comune di
Cave (RM) al foglio 16, particella 1284, sub 31 categoria C/2, classe 5;
indirizzo Via Pio XII n 77/A, piano S1, interno 19, R.C. euro 6,51.

ARTICOLO 2. DURATA

Il presente contratto è stipulato per la durata di anni 18 (diciotto) decorrenti
dal 01/02/2023 fino al 31/01/2041.

Al termine di tale periodo, il contratto è da intendersi rinnovato per un
periodo di anni 6 (sei) fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire la
consistenza immobiliare in oggetto agli usi o effettuare sullo stesso le opere
di cui all'articolo 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero vendere la
consistenza immobiliare in oggetto alle condizioni e con le modalità di cui al

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



medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle Parti ha 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 6 (sei) mesi prima della scadenza. La Parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

ARTICOLO 3. CANONE

In virtù dei lavori di cui al successivo art. 6 che il conduttore si impegna ad effettuare sulla consistenza immobiliare in oggetto a propria cura e spese, il canone annuo di locazione è concordemente stabilito come segue:

- Per i primi 7 (sette) anni, euro 3.060,00 (euro tremilasesssanta virgola zero zero) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere, a mezzo bonifico bancario o assegno bancario, al locatore in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di euro 255,00 (euro duecentocinquantacinque virgola zero zero) ciascuna cadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese;
- Per i restanti 11 (undici) anni, euro 4.800,00 (euro quattromilaottocento virgola zero zero) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere, a mezzo bonifico bancario o assegno bancario, al locatore in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di euro 400,00 (euro quattrocento virgola zero zero) ciascuna cadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

ARTICOLO 4. ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative alla ordinaria e straordinaria manutenzione, oltre a tutte quelle relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture di eventuali servizi comuni.

ARTICOLO 5. PAGAMENTI

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 puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove l'importo sia pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 6. USO

La consistenza immobiliare in oggetto dovrà essere destinata esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. E' riconosciuta al conduttore la facoltà di sublocare, anche parzialmente, la consistenza immobiliare in oggetto a terzi.

ARTICOLO 7. STATO DEI LOCALI, PRESA IN CONSEGNA, CUSTODIA E RESTITUZIONE DEGLI STESSI

Le Parti danno atto che la consistenza immobiliare in oggetto necessita di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, per cui il conduttore si impegna, a Sua cura e spese, ad effettuare lavori atti a migliorare lo stato dei locali al fine di adibirli a civile abitazione (come ad esempio: tinteggiatura delle pareti interne, fornitura a posa in opera di bagno e cucina, messa a norma impianto elettrico con rilascio delle relative certificazioni, ecc.); lavori che indicativamente, per come dichiarano le



Parti, ammontano ad euro 12.000,00 (euro dodicimila virgola zero zero) circa. Le Parti precisano che nella regolamentazione del canone di locazione, di cui al predetto Art. 3, si è tenuto conto del fatto che i sopra elencati lavori verranno eseguiti dal conduttore.

Per i lavori che necessitano di titolo abilitativo, il conduttore si obbliga a conseguirlo.

Fermo restando quanto sopra, il conduttore dichiara di aver visionato la consistenza immobiliare in oggetto e di averla trovata di Suo gradimento e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna, ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei locali. Il conduttore si impegna, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, così come si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ARTICOLO 8. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatta e puntuale osservanza di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, la complessiva somma di euro 1.200,00 (milleduecento virgola zero zero).

Tale somma è improduttiva di interesse e verrà restituita a conclusione del contratto a seguito di riconsegna dei locali e previa soddisfazione di ogni eventuale pendenza a carico del conduttore, ivi compresa quella derivante dal ristoro di eventuali danni provocati alla consistenza immobiliare in oggetto.

ARTICOLO 9. RECESSO

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi, al locatore, tramite lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.

ARTICOLO 10. DIRITTO DI RECESSO

Il conduttore dovrà consentire al locatore di accedere alla consistenza immobiliare in oggetto ove la medesima ne abbia motivata ragione.

ARTICOLO 11. PRESTAZIONE ENERGETICA

Le Parti dichiarano di essere state edotte ed informate dal notaio autenticante relativo agli obblighi di dotazione e consegna, con le relative sanzioni, dell'attestato di prestazione energetica di cui al d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni. In particolare, che si allega al presente atto sotto la lettera "A". Il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica di quanto costituisce oggetto del presente atto.

ARTICOLO 12. DOMICILIAZIONE

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la consistenza immobiliare in oggetto.

ARTICOLO 13. MODIFICHE SUCCESSIVE

Ogni eventuale successiva modifica al presente contratto dovrà essere oggetto di trascrizione tra le Parti e risultare da atto scritto.

ARTICOLO 14. DICHIARAZIONI DELLE PARTI

Le Parti dichiarano che ogni singola pattuizione contenuta nel presente



contratto è stata oggetto di specifica trattativa tra le Stesse ed approvata espressamente.

ARTICOLO 15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ciascuna Parte autorizza l'Altra al trattamento dei propri dati personali, per i fini connessi all'esecuzione del presente contratto e nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 c.d. "Codice in materia di protezione dei dati personali".

ARTICOLO 16. SPESE DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il conduttore provvederà alla registrazione ed alla trascrizione del contratto.

ARTICOLO 17. DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto le Parti fanno espresso rinvio alle norme contenute nella Legge 27 luglio 1978, n. 392, nella Legge 9 dicembre 1998, n. 431 ed alle disposizioni del Codice Civile in materia di locazione e condominio.

Cassino, li 10 febbraio 2023

F.to:

F.to:

REPERTORIO N. 17.960

RACCOLTA N. 14.898

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto Dott. FEDERICO LABATE, Notaio in Sora, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Cassino, che i signori:

- _____ codice fiscale _____
domiciliato presso la sede sociale, quale
Amministratore Unico della società

Capitale sociale i.v. Eurc _____

_____ zero zero); Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle
Imprese di Roma _____ ed iscritta nel REA in essere presso la
_____ statutariamente munito dei

necessari poteri;

e

- la signora _____

e residente _____

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato, previa mia lettura il suscritto atto, unitamente a quanto allegato, in mia presenza alle ore dodici e trenta.

Cassino, corso della Repubblica n. 128, li dieci febbraio 2023.

F.to: Federico Labate Notaio - sigillo.

