

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

La Soc. \*\*\*\*\* - Società a Responsabilità Limitata -, con  
sede legale in \*\*\*\*\* 00187 Roma, REA n. RM \*\*\*\*\* C.F. e P.IVA n.  
\*\*\*\*\* in persona del amministratore unico \*\*\*\*\* nato a  
\*\*\*\*\* il (\*\*\*\*\* e domiciliato per la carica in \*\*\*\*\*  
00187 Roma C.F. \*\*\*\*\* , nel prosieguo del presente atto designata  
anche come **"parte locatrice"**;

da una parte

\*\*\*\*\* **E** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* e residente in via \*\*\*\*\* 00124  
\*\*\*\*\* Roma C.F. \*\*\*\*\*  
....., nel prosieguo del presente atto designata anche come **"parte conduttrice"**;

dall'altra parte

### PREMESSO

che la Società \*\*\*\*\* è proprietaria dell'immobile sito nel  
Comune di Roma, in Via Michele Barbi 31/A e precisamente:

- Appartamento locale posto al piano primo più sottotetto, numero civico 31/a, il tutto meglio rappresentato nella allegata planimetria che, controfirmata dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A" onde costituirne parte integrante e sostanziale;

Tanto premesso, tra le parti in epigrafe costituite

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### Art. 1 (Dichiarazioni preliminari)

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### Art. 2 (Oggetto della locazione)

la locatrice Soc. \*\*\*\*\* come in epigrafe rappresentata,  
concede in locazione, alla signora \*\*\*\*\* che accetta, l'unità immobiliare  
posta al piano primo più sottotetto del fabbricato sito in Roma, Via Michele Barbi,  
31/a, censito nel NCEU al Foglio 1109, Particella 944, Subalterno 505, Categoria A7  
classe 5, vani 3, rendita catastale euro 526,79.

La locazione si intende effettuata con riferimento alla porzione immobiliare presa a  
corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa si trova.

#### Art. 3 (Decorrenza e durata della locazione)

La locazione avrà durata di anni quattro, con inizio dal giorno 01.01.2017 e con  
scadenza al 31.12.2020

\*\*\*\*\*

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata per altri quattro anni in assenza di disdetta, da comunicarsi all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata A/R.

#### **Art. 4 (Corrispettivo della locazione)**

Il canone di locazione viene concordemente e liberamente convenuto in € 12.000,00 = (Euro dodicimila/00) annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 = (Euro mille/00), ciascuna da versarsi entro il giorno cinque del mese a mezzo bonifico bancario, salvo diverso accordo tra le parti.

#### **Art. 5 (Inadempimento pagamento canoni ed oneri accessori – Interessi moratori)**

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, decorsi trenta giorni dalla convenuta scadenza, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., nonché agli effetti del procedimento di convalida di cui all'art. 658 c.p.c.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della società conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo ad essa il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.

In caso di ritardato pagamento del canone saranno dovuti dalla conduttrice, dalla scadenza contrattualmente pattuita, gli interessi di mora al tasso annuo corrispondente a quello del tasso legale vigente nel periodo di mora aumentato di tre punti.

#### **Art. 6 (Destinazione d'uso)**

Le porzioni immobiliari si concedono in locazione per il solo uso di abitazione civile.

#### **Art. 7 ( Divieto di mutamento destinazione, sublocazione e cessione contratto)**

È fatto espresso divieto alla conduttrice di dare qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, alle porzioni immobiliari locate, ovvero di sublocarle a sua volta, ovvero di darle in comodato in tutto o in parte, o di cedere o conferire a qualunque titolo il contratto e/o il godimento dell'immobile. È, altresì, espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. Il mancato rispetto di tale divieto costituirà motivo di risoluzione del contratto.

#### **Art. 8 (Vizi della cosa locata – Esonero da responsabilità)**

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per vizi della cosa locata, nonché per i danni diretti o indiretti che potessero derivare dal fatto o omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi, ovvero per danni derivanti da infiltrazioni, allagamenti, incendi, o altri inconvenienti, anche se dovuti a vetustà dello stabile e/o degli impianti, ovvero a qualsiasi altra causa.

#### **Art. 9 ( Consegna - stato dell'immobile)**

Con la consegna, di cui sarà redatto separato verbale, la conduttrice è costituita custode delle porzioni immobiliari concesse in locazione, che dichiara adatte all'uso

convenuto ed in buono stato locativo, e si obbliga a restituirle, previa redazione in contraddittorio di apposito verbale, alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui le sono consegnate, salvo la normale usura.

**Art. 10 (Divieto di modifiche, addizioni e migliorie – deroga art. 1592 e 1593 c.c.)**

La conduttrice dichiara di essere edotta che ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta senza il preventivo consenso scritto dalla locatrice.

La violazione della presente disposizione costituisce causa di risoluzione del contratto.

La parte locatrice dichiara fin d'ora di consentire tutte quelle modifiche, innovazioni e migliorie necessarie all'uso della conduttrice e finalizzate alla destinazione dell'immobile. La locatrice acquisirà gratuitamente le migliorie ed addizioni eseguite nelle porzioni immobiliari.

La parte conduttrice esonera sin d'ora la locatrice da ogni qualsivoglia responsabilità comunque inerente l'esecuzione dei lavori che dovessero essere a qualsiasi titolo eseguiti nella porzioni immobiliari obbligandosi a tenere indenne la locatrice e a manlevarla da eventuali conseguenze pregiudizievoli.

**Art. 11 (Manutenzione ed adeguamenti – deroga artt. 1583 e 1584 c.c.)**

Durante il periodo locativo, sono a carico della conduttrice tutte le spese di ordinaria manutenzione, nonché le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e dalle apparecchiature eventualmente esistenti (che in ogni caso non dovranno arrecare disturbo ai proprietari e/o detentori a qualsiasi titolo delle altre porzioni immobiliari limitrofe), nonché espressamente le riparazioni da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, nonché la pulizia periodica dei pozzetti che fossero posti all'interno della porzione immobiliare locata. Non provvedendovi la conduttrice, vi provvederà la locatrice con spese a carico di parte conduttrice.

Sono altresì a carico della conduttrice tutti gli adeguamenti agli impianti, e più in generale, dei locali alle normative che dovessero eventualmente entrare in vigore durante tutto il tempo della locazione:

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o riduzione del corrispettivo qualora, per riparazioni necessarie anche se differibili, o miglioramenti e/o modifiche afferenti l'intero complesso o una parte di esso, dovesse risultare in tutto o in parte limitato l'uso ed il godimento delle cosa locata.

**Art. 12 (Modalità d'utilizzo delle porzioni immobiliari locate)**

\*\*\*\*\*

La conduttrice ad ogni effetto prende atto della peculiare ubicazione della porzione immobiliare locata.

Si obbliga, altresì, ad adeguare il proprio comportamento e lo svolgimento della propria attività sì da non interferire con le attività che dovessero essere svolte nelle adiacenti porzioni immobiliari e/o arrecare disturbo a dipendenti, collaboratori, ovvero a terzi, e comunque ad osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Si obbliga altresì ad osservare ed a far osservare le vigenti prescrizioni di ordine normativo, regolamentare e/o amministrativo, nonché ad adottare ogni altro accorgimento, anche se non prescritto, volto ad evitare danni a persone e/o a cose, esonerando la locatrice da responsabilità ed obbligandosi a sollevarla e tenerla indenne da ogni conseguenza pregiudizievole.

La locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **Art. 13 (Ispezioni locali)**

La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione, previa comunicazione alla conduttrice da effettuarsi nelle ventiquattro ore precedenti.

#### **Art. 14 (Oneri accessori)**

Ogni fornitura, utenza e/o servizio per la utilizzazione delle porzioni immobiliari secondo la destinazione contrattualmente prevista sarà a tutta cura e spese della conduttrice.

Sono altresì a carico della conduttrice tutti gli oneri accessori a termine di legge, ivi incluse le spese condominiali risultanti dalle tabelle millesimali.

La conduttrice si obbliga a provvedere, a sua cura e spese, alla voltura a suo nome ed al successivo ripristino delle utenze.

#### **Art. 15 (Fallimento della conduttrice)**

Nel caso di fallimento della conduttrice il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

#### **Art. 16 (Clausola risolutiva espressa)**

Tutte le obbligazioni assunte dalla conduttrice con il presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico inscindibile contesto, sicché, per patto espresso, l'inadempienza, da parte della conduttrice, di una soltanto delle dette obbligazioni, con particolare riferimento agli artt. 5), 7), 10), 12), determinerà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 del codice civile, con conseguente immediato obbligo alla riconsegna delle porzioni immobiliari, libere di persone e di cose, nella piena ed esclusiva disponibilità della Società locatrice.

\*\*\*\*\*

#### **Art. 17. (Obbligo di riconsegna – determinazione indennità di occupazione)**

In caso di mancata puntuale riconsegna dei locali, alla scadenza o in caso di risoluzione del contratto secondo quanto previsto dal precedente art. 16), la conduttrice sarà tenuta a corrispondere, inscindibilmente sino all'effettivo rilascio delle porzioni immobiliari, a partire dal secondo mese di ritardo, un'indennità mensile pari all'ultimo canone corrisposto maggiorato del 5% (cinque per cento), salvo ed impregiudicato il diritto della locatrice al risarcimento del maggior danno.

#### **Art. 18 (Regime fiscale)**

Le parti dichiarano che non intendono avvalersi dell'opzione per il regime IVA.

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. Il locatore assume personale impegno di provvedere alla registrazione del contratto.

#### **Art. 20 (Normativa applicabile)**

Per quanto non disposto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della Legge 392/1978 e successive modifiche ed il codice civile. Le parti concordano che eventuali nuove disposizioni normative saranno immediatamente recepite e applicabili al presente contratto, a far data dalla loro entrata in vigore.

#### **Art. 21 (Imputazione pagamenti)**

In deroga all'art. 1193 c.c., la locatrice avrà la facoltà di imputare qualsiasi pagamento ai debiti più antichi della conduttrice, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni della conduttrice medesima.

#### **Art. 22 (Elezione di domicilio e foro competente)**

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata, anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione del rapporto, ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice elegge domicilio nell'immobile condotto in locazione, ed in caso che essa conduttrice più non lo detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile.

Per ogni controversia sarà pertanto competente, in via esclusiva, il Foro di Roma, anche in deroga agli ordinari criteri.

#### **Art. 23 ( Modifiche al contratto)**

Qualunque modifica del presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere approvata che mediante atto scritto.

#### **Art. 24 (D.Lgs 196/2003)**

La conduttrice autorizza la \*\*\*\*\* a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il presente contratto.

\*\*\*\*\*



### Art. 25 (Allegato contrattuale)

Costituisce allegato del presente contratto e, quindi, parte integrante sostanziale dello stesso, la planimetria delle porzioni immobiliari locate.

### Art. 27 (Attestato di certificazione energetica)

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs 192/2005 e successive modificazioni, la parte locataria dichiara e dà espressamente atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di certificazione energetica dell'unità immobiliare locata.

Letto, confermato e sottoscritto in Roma, il giorno 23 del mese di dicembre dell'anno duemilasedici (2016).

**LA LOCATRICE**

\*\*\*\*\*

**LA CONDUTTRICE**

\*\*\*\*\*

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

✓

La conduttrice, dato atto che ciascuna delle clausole del presente contratto è stata integralmente e liberamente negoziata, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile dichiara comunque di aver letto e di approvare espressamente gli artt. 2 (oggetto della locazione), 3 (decorrenza e durata della locazione), 4 (corrispettivo della locazione), 5 (inadempimento pagamento canoni ed oneri accessori- interessi moratori), 6 (destinazione d'uso), 7 (divieto di mutamento destinazione, sublocazione e cessione contratto), 8 (vizi della cosa locata – esonero di responsabilità), 9 (consigna – stato dell'immobile), 10 (divieto di modifiche, addizioni e migliorie – deroga artt. 1592 e 1593 c.c.), 11 (manutenzione ed adeguamenti – deroga artt. 1583 e 1584 c.c.), 12 (modalità d'utilizzo delle porzioni immobiliari locate), 13 (ispezioni locali), 14 (oneri accessori), 15 (fallimento della conduttrice), 16 (clausola risolutiva espressa), 17 (obbligo di riconsegna – determinazione indennità di occupazione), 18 (esonero da responsabilità della locatrice), 19 (regime fiscale), 20 (normativa applicabile), 21 (imputazione pagamenti), 22 (diritto di opzione), 23 (elezione di domicilio e foro competente), 24 (modifiche al contratto), 25 (D.Lgs 196/2003), 26 (allegato contrattuale), 27 (attestato di certificazione energetica).

Roma 28.12.2016

**LOCATRICE**

\*\*\*\*\*

**LA CONDUTTRICE**

\*\*\*\*\*

