

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Con il presente contratto, avente forza di legge tra le parti, FABRIZIO MARINO, nato a Roma (RM) il 23/07/1976 e residente a Roma in Via Bruno Serotini, 69 cap 00135 Cod. Fisc. MRNFRZ76L23H501T, di seguito denominato Parte Locatario dell'immobile sito in Roma (RM), Via Giuseppe Girolami 38 piano quarto int 13 villino B (catastali: foglio 195 particella 115 sub.15, z.c. 5 cat A/2 cl.2 vani 6,5 r.c.1208,51) A.P.E.GR20190048.

Composta da ingresso tre camere, cucina, 2 bagni, veranda, balconi e terrazzo di seguito denominato "locatario"

- concede in locazione ad uso esclusivo, la stanza di 16 mq con bagno privato in camera, USO COMUNE DI, CUCINA, VERANDA E TERRAZZO, in allegato a questo contratto la planimetria con le parti esclusive evidenziate in giallo.

- a XIYANG CHENG , C.F CHNXNG99A10Z210Q , nato a ANHUI, REPUBBLICA POPOLARE CINESE, il e 10/01/1999, residente a ANQUING, ANHUI, REPUBBLICA POPOLARE CINESE, passaporto n. EC5977968; domanda permesso di soggiorno, codice istanza: 163508719917; codice assicurata: 055970775890.

- Garante: WANG YANHONG, nata a ANHUI, REPUBBLICA POPOLARE CINESE, il 11/09/1975, n. passaporto n. EI9674905.

- qui di seguito indicati anche come "Conduttore" in solidale – identificato mediante documento passaporti in corso di validità, che accettano locazione parziale dell'immobiliare come sopra già identificato.

- DURATA DELLA LOCAZIONE. Il contratto è stipulato per la durata di 12 (DODICI) mesi, dal 06/04/2023 al 05/04/2024 e si intenderà rinnovato per altri 12 (DODICI) mesi nell'ipotesi in cui il locatore non comunica al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

- RECESSO ANTICIPATO. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, 70 comma della legge 392/1978 – previo avviso da recapitarsi al proprietario a mezzo lettera raccomandata – almeno 3 (tre) mesi prima – dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile – accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

- DIVIETO DI CAMBIO D'USO. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi, non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

- CORRISPETTIVO. Il canone MENSILE di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e nello stato in cui si trova – è convenuto in € 7.200,00 (settemiladuecento/00) all'anno, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatario in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 600,00 (SEICENTO/00) ciascuna; e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza. Il locatario rilascerà regolare ricevuta. Le parti stabiliscono di comune accordo che il canone di locazione sarà dovuto a partire dal 06/04/2022.

- MOROSITA'. 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 al domicilio del proprietario, per qualunque causa costituisce in mora di diritto il conduttore. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento del canone salvo quanto previsto dall' art. 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato

un rateo di mora pari al 6% su base annua. La clausola è essenziale e la sua violazione comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.

• **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.** Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore ed eventuali suoi conviventi compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini. La stanza viene locata arredata di letto contenitore matrimoniale con materasso, due comodini, un comò, armadio a sei ante, cucina arredata completa di elettrodomestici e lavatrice, tavolo e quattro sedie, bagno completo.

• **DIVIETO DI MODIFICHE.** Il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti (che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali stessi), pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.

• **MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA.** La parte proprietaria dell'immobile è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile (acqua, gas, corrente, sanitari), compresa la caldaia a gas (se presente), nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. (tra le quali serrature e chiavi, cardini degli infissi, serrande elettriche, superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, rubinetterie ed accessori bagno/cucina). Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore - le spese relative sono a carico del proprietario, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuario/locatario, sarà quest'ultimo ad accollarsi le spese per il ripristino. Il conduttore è tenuto in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al proprietario di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie. Qualora il conduttore non provveda alla manutenzione secondo quanto sopra indicato, vi provvederà il proprietario prelevandone la spesa del deposito cauzionale.

• **ESONERO DA RESPONSABILITÀ.** Il Conduttore esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

• **DEPOSITO CAUZIONALE.** A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore si impegna a versare al proprietario - che ne rilascerà separata quietanza - la somma di € 600,00 (SEICENTO/00) come cauzione, non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali. Tale importo sarà restituito al conduttore al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore del proprietario non pregiudica per quest'ultimo il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al conduttore in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.

• **ONERI ACCESSORI.** Non sono a carico del conduttore il costo del riscaldamento e le spese di consumo di gas, corrente ed acqua e di condominio. In ogni caso non sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile. Il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.

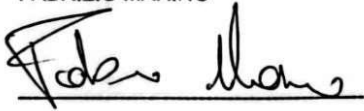
• **VISITA DEI LOCALI.** Nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il proprietario dovrà comunicare al conduttore la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo. Altrimenti il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario, o al suo delegato ove lui ne abbia - motivando la - ragione.

- **ELEZIONE DI DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui fittati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Roma.
- **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** Il proprietario e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.
- **RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.** Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per quanto qui non espressamente previsto le parti fanno riferimento all'attuale normativa vigente in materia civile e fiscale. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto. L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- **USO.** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia 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. 404/1988. Il conduttore accetta la convivenza in casa con persone a lui estranee, per la condivisione degli spazi comuni, eccetto le parti locate ad uso esclusivo.

Letto approvato e sottoscritto a ROMA il 12 / 04 / 2023

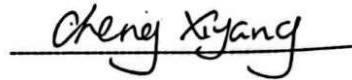
IL LOCATARIO

FABRIZIO MARINO



IL CONDUTTORE

XIYANG CHENG



WANG YANHONG

