

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il sig. Gaio Giulio Cesare Ottaviano Augusto, C.F. CSRGGL63P23H501J, nato a Roma il 23 settembre 63 a.c. e residente in Roma, via Flaminia, n. 1, di seguito denominato/a locatore (assistito dall'Associazione Proprietari UPPI, in persona

5 di Marco Tullio Cicerone),

Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, co. 3 della legge 431/1998, concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini - Depositato presso il Comune di Roma il 28.02.2019, protocollo n° QC 7177, Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione, a tassazione agevolata ai sensi dell'art. 8, co. 1, legge 431/1998.

CONCEDE IN LOCAZIONE

al sig. Nerone Claudio Cesare Augusto Germanico, C.F. GSTNNC37T15A323K, nato ad Anzio (Roma) il 15 dicembre 37, domiciliato nei locali oggetto della locazione, identificato/ a mediante C.I. n. AA0021397 rilasciata dal Comune di Anzio il 3 ottobre 36, di seguito denominato conduttore (assistito da Abi-Tech Stp, in persona di Quinto Ortensio Ortalo),

10

CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,

l'unità immobiliare posta in Roma, via Aurelia, n. 1, piano 3 scala A int. 9 composta di n. 13 vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi

15 accessori: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune, non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

A) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : foglio 1 particella 259 sub 3 cat. Catastale A/7 classe 3 vani 13 rendita catastale €2.673,59.

B) PRESTAZIONE ENERGETICA: Classe G. Il conduttore dichiara di aver ricevuto

20 le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

C) SICUREZZA IMPIANTI: Il conduttore prende atto che gli impianti esistenti nell'appartamento in oggetto e quelli condominiali dispongono di certificazione a norma, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

25 D) TABELLE MILLESIMALI: proprietà 69/1000, riscaldamento autonomo, acqua

63/1000, scale 71/1000, Ascensore 71/1000.

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE PATTUZIONI SEGUENTI

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 14.12.2020 al 13.12.2023 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul

30 rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di 2 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'articolo 3 della legge n. 431 del 9 dicembre 1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero
35 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. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici
40 mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione
45 ne corrisposto.

Articolo 2 (Canone) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra definito tra l'Associazione proprietari UPPI con le Organizzazione della Proprietà e le Organizzazioni degli inquilini e depositato il 28.2.2009 con Protocollo n. QC 333 presso il Comune di Roma/Dipartimento

50 Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione è convenuto in € 43.200,00 (quarantatre-

mila duecento//00) annuali che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario in n. 12 rate eguali anticipate di € 3.600,00 (tremila seicento//00) ciascuna, entro il 5 di ogni mese.

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il cano-

55 ne viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75%, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle ob-

60 bligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 10.800,00 (diecimila ottocento//00) pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale
65 minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (Oneri accessori) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione

70 della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del
75 conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effet-

tuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non è superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente . Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro 1.200,00 (milleduecento//00) salvo conguaglio.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione) Il locatore intende avvalersi delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 (cosiddetta "cedolare secca"). Pertanto, a norma di tale disposizione, il locatore dichiara di rinunciare all'applicazione degli adeguamenti Istat. Il presente contratto, quindi, è esente da imposta di bollo e tassa registro. È facoltà del locatore recedere dalla tassazione della cedolare secca e in tal caso, il canone sarà adeguato annualmente con l'applicazione dell'Istat al 75% e le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore mentre la tassa di registro è pari alla metà. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 431 del 9 dicembre 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6 (Pagamento) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni

del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche 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'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7 (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.

Articolo 8 (Recesso del conduttore) È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai

sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: le condizioni manutentive sono ottime ed è stata effettuata la revisione periodica della caldaia.

Articolo 10 (Modifiche e danni) Il conduttore non può 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. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (Assemblee) 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 di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 (Impianti) Il conduttore - in caso d'installazione sullo 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. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005 (disciplina sulla "pre-

stazione energetica nell'edilizia”), con particolare riferimento all’articolo 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell’onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

155 **Articolo 13 (Accesso)** Il conduttore deve consentire l’accesso all’unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l’unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con
160 esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) La Commissione di cui all’articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, emanato ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge 431/1998, è composta
165 da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell’Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L’operato della Commissione è disciplinato dal documento “Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione”, Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle
170 obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge
175 domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga,

presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

180

185

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, 11 dicembre 2020

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia, 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

190

Il locatore

Il conduttore

195

PER PRESTATATA ASSISTENZA

Associazione proprietari UPPI