

LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

TRA

il signor

seguito anche solo il "Locatore"

e

di
avente

codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma

presso la Camera di

Commercio Industria e Artigianato di Roma, capitale sociale Euro 1.000,00

interamente versato, società di diritto italiano, in persona dell'Amministratore

Unico e Legale Rappresentante signor ***

domiciliato per la carica presso la sede della società ove

sopra, di seguito anche solo il "Conduttore"

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1)

Il signor ***

cede in locazione alla ***

come sopra rappresentata, accetta, l'appartamento in Roma, Via

Natale Palli n. 22A, posto al piano secondo, della consistenza catastale di vani

3,5, Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 934 n. 196 sub 11

zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, vani 3,5 rendita catastale Euro

433,82, confinante con distacco su via Natale Palli, scala condominiale ***

alvo altri.

Articolo 2)

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:



Registrato a Frosinone #

6/1/2020

al n. 1992 Serie 15

1) *Durata* - Il contratto è stipulato per la durata di anni trenta, dal 1° aprile 2020 al 31 marzo 2040, ed alla scadenza sarà prorogato di altri trent'anni, salva disdetta da parte del Locatore da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

2) *Canone* - Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.400,00 (duemilaquattrocento), che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore in n. 12 rate eguali anticipate di € 200,00 (duecento) ciascuna, entro il giorno 15 di ogni mese.

Detto canone è stato già regolato per l'intero importo ed alle convenute scadenze a mezzo titoli cambiari emessi prima d'ora dal conduttore in favore del locatore e da quest'ultimo girato a terzi

3) *Deposito cauzionale* - Il conduttore versa al locatore, che ne rilascia quietanza, a titolo di garanzia per le obbligazioni assunte con il presente contratto una somma pari ad una mensilità.

4) *Oneri accessori* - Tutti gli oneri accessori relativi alla locazione dell'immobile ed all'uso/abitazione dello stesso, oltre che - esemplificativamente ma non esaustivamente - le spese per energia elettrica, gas, acqua, telefono, smaltimento rifiuti solidi urbani, riscaldamento, canone televisivo ed oneri condominiali, sono a carico del Conduttore.

5) *Spese di bollo e di registrazione* - Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, ove previste, sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del contratto gravano per metà su ciascuna parte. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

6) *Pagamento, risoluzione e prelazione* - Il mancato puntuale pagamento, per

qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quanto altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore. In caso di mancato pagamento per qualsiasi causa, di sette rate, anche non consecutive, di canone (nonché di quanto altro dovuto, ove di importo pari almeno a due mensilità del canone) comporta la risoluzione di diritto del presente contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

7) *Uso* - L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore, il quale ha facoltà di sublocazione e cessione anche parziale e di mutamento di destinazione.

8) *Recesso del conduttore* - È facoltà del conduttore recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima al domicilio del locatore.

9) *Consegna* - Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata, di averla trovata adatta all'uso convenuto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da tale momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, pena il risarcimento del danno.

10) *Modifiche, miglioramenti, addizioni 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 di-



pendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) *Impianti* - Per quanto attiene all'impianto termico autonomo e/o condizionatore d'aria, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, comma 2, del citato D.P.R. In particolare, la manutenzione della caldaia e/o condizionatore d'aria ed ogni altro elemento termico è da considerarsi a carico della parte conduttrice.

12) *Accesso* - Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

13) *Varie* - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare:

(i) il locatore elegge domicilio presso la residenza indicata in comparsa ovvero presso la segreteria del Comune medesimo.

(ii) il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso la sede legale.

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 (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comun-

que dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

14) *Attestato di Prestazione Energetica* – Il Conduuttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, che si allega al presente contratto sotto la lettera "A".

15) *Gravami* – Il conduuttore, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza che l'immobile oggetto del presente atto è gravato da ipoteca iscritta a Roma I, in data 13 febbraio 2017, al n. 3159 del Reg.Part., a favore della Banca Popolare di Ancona con sede in Jesi, Via Don A. Battistoni n. 4, codice fiscale 00078240421.

Articolo 3)

Le Parti acconsentono alla trascrizione del presente atto presso la competente Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, con esonero per il Conservatore da ogni responsabilità.

Articolo 4)

Le spese del presente atto, escluse le imposte e tasse come sopra regolate, sono a carico del Conduuttore.

Articolo 5)

Ai sensi della legge n. 151/1975 il signor^{***} _____ dichiara di essere di stato civile libero.

Articolo 6)

Le Parti richiedono l'assolvimento dell'imposta dovuta in dipendenza del presente atto con cadenza annuale.



AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto, Avv. Arnaldo Parisella, notaio in Frosinone, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Frosinone,

certifico che

il signor^{***} _____

ed

il signor F^{***} _____ cittadino

italiano, domiciliato per la carica presso la sede della società ove appresso, non in proprio bensì quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante

della^{***} _____

te codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma

ed iscritta al numero^{***} _____ R.E.A. presso la Camera di

Commercio Industria e Artigianato di Roma, capitale sociale Euro 1.000,00

interamente versato,

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza la loro sottoscrizione in calce ed a margine del foglio intermedio della questesa scrittura e dell'allegato, previa lettura da me notaio datane.

Frosinone, nel mio studio in Via Vittorio Gassman n.6.

Addi tre aprile duemilaventi, alle ore tredici e minuti venti.

F.TO: ARNALDO PARISELLA NOTAIO







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

153

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 E1(1)
abitazioni adibite a residenza con carattere costitutivo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Possesso di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro

Dati identificativi

Regione: LAZIO

Comune: ROMA

Indirizzo: via Natale Palli, 22/A

Piano: 2

Interno:

Coordinate Geografiche:

ALLEGATO "B"
REPERTORIO N. 449
RACCOLTA N. 313

ALLEGATO "A"
REPERTORIO N. 2616
RACCOLTA N. 1947

12° 29' 24"

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1964

Superficie utile riscaldata (m²): 62.00

Superficie utile raffrescata (m²): 62.00

Volume lordo riscaldato (m³): 186.00

Volume lordo raffrescato (m³): 186.00

Roma (RM) - H501

934

196

11

11

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

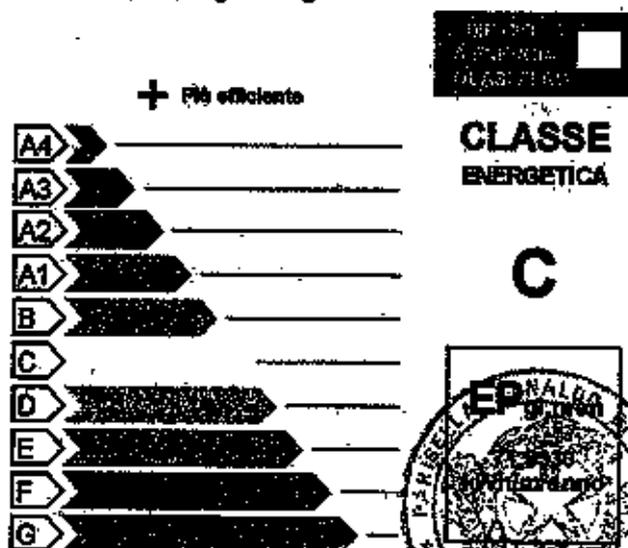
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
00 00 90	90 00 00

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La presente sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata originata dall'immobile secondo uno standard.

Prestitazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

Fonte di energia	Consumo stimato (kWh)	Indice di prestazione energetica
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	968.95 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,ren} 71.83 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 7.35 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		Emissioni di CO ₂ 17.61 kg/m ² anno

RACCOMANDAZIONI

La presente sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione di un insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
...descrivere il nuovo intervento	No	0.0	G (247.64)	B 46.16 kWh/m ² anno
...descrivere il nuovo intervento	No	8.0	B (46.16)	

Armando Kasella







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Valore energetico: elettrico
-------------------	---------------	------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

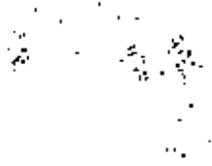
V - Volume riscaldato	186.00	m ³
S - Superficie disperdente	0.00	m ²
Rapporto S/V	0.00	
EP _{tot}	-4.907	kWh/m ² anno
A _{tot} /A _{op,imp}	0.00	
U _f	0.1400	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione	Modello	Anno	Carburante	Capacità (kW)	Capacità (kWh)	Efficienza	η _{eff}	η _{eff}
Centralizzazione servomotori	1 - Caldaie standard	2008	Metano	24.00	0.00	η _H	0.01	0.03
Centralizzazione elettrica	1 - HP elettrica aria-aria	2016	Elettricità	2.50	1.63	η _c	6.22	25.80
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	2009	Metano	24.00	0.36	η _W	1.13	46.00
Impianti comburenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasmissione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Alimentazione	-	-	-	-	-	-	-	-

Arnaldo Taisello







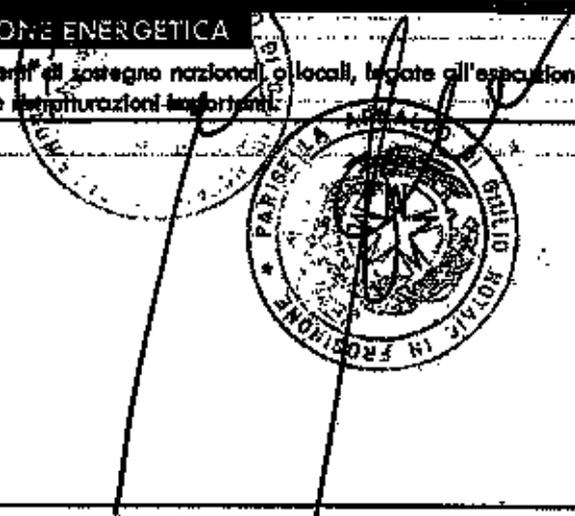
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

159
APE

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'attuazione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le deroghe autorizzate.

Finestra a taglio termico con camera



SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Determinazione	Giancarlo Lisi
Indirizzo	Via Maropta 109
E-mail	
Telefono	3393249999
Titolo	Perito Industriale
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali di Roma e Provincia / n. iscrizione 2107
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Giancarlo Lisi, consapevole delle responsabilità connesse ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 5 del DPR 16 aprile 2013, n. 78, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, né l'aver espresso attraverso il suo coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare ai richiedenti, e di non essere né collega, né parente fino al quarto grado del proprietario, di cui al comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 78
Informazioni aggiuntive	Vetrata a taglio termico

SOPRALUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 109/2013 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 68/2013.

Data di emissione: 19/01/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

 Collegio Professionale Periti Industriali di Roma e Provincia

Cod.

Ind.

Frosinone

0-6 APR 2020

