

Repertorio Notarile N.1-----

Raccolta N.1-----

-----CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaquattordici, il giorno trenta del mese di dicembre-----

-----30.12.2014-----

in Roma, nel mio studio in viale delle Milizie n.58.-----

Innanzi a me dott. Enzo Becchetti, notaio in Roma, con studio in Viale delle Milizie n.58, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia-----

-----Sono presenti:-----

----- ed ivi residente in ----- codice fiscale

----- (di seguito denominato anche locatore),---

----- ed

ivi residente, ----- codice fiscale -----

----- (di seguito denominato anche conduttore).-----

I componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:-----

1. Oggetto del contratto - provenienza - attestazione di prestazione energetica.-----

Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta un appartamento sito in Roma, Via Luigi Gallo 16, posto al piano primo (secondo catastale), distinto con il n.int.4, confinante con vano scala, vano ascensore, interno 3, salvo altri, con annesso vano cantina al piano terreno, distinto con la lettera D, confinante con passaggio comune, cantine C ed E, salvo altri.-----

Il tutto è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 368, particella 903, subalterno 15, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, r.c. 2.414,44. -----

Il locatore è proprietario dell'appartamento in forza di atto a rogito Notar Massimo Maria Panvini Rosati di Roma del 25.7.2014 rep.n.57.425/20.189 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 28.7.2014 al n.19708 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 28.7.2014 al n.56300 di formalità.-----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 d.lgs.192/2005 il conduttore dichiara di avere ricevuto tutte le informazioni concernenti la classe energetica dell'immobile oggetto del presente contratto, come risultano dall'Attestazione di Prestazione Energetica che si allega in copia al presente contratto sotto la lettera "A". -----

2. Durata -----

Il presente contratto è stipulato per la durata di anni venticinque con decorrenza dal 1° gennaio 2015 e scadenza al 31 dicembre 2040.-----

Alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per altri venticinque anni salvo che il locatore non comunichi



Registrato a
Roma 4
il 31/12/2014
n. 20531
Serie 1T
Trascritto a:
Roma 1
il 05/01/2015
al Reg. Part.850

al conduttore il diniego della rinnovazione del contratto motivato ai sensi dell'art. 29 della legge 392/1978 e successivamente di venticinque anni in venticinque anni salvo disdetta da comunicare da ciascuna parte all'altra entro il termine di diciotto mesi prima della scadenza contrattuale a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata.-----

3. Recesso -----

Il conduttore ha facoltà di recedere dal presente contratto di locazione con preavviso di mesi diciotto.-----

4. Destinazione d'uso -----

L'immobile è concesso in locazione per l'uso di civile abitazione. Il conduttore potrà inoltre destinare l'appartamento all'uso di affittacamere, pensione e/o bed & breakfast. Resta inteso che i costi per le autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività di affittacamere, pensione e/o bed & breakfast sono ad integrale carico del conduttore e che il locatore a tale proposito non assume alcuna garanzia e/o responsabilità. -----

5. Sublocazione e comodato - mutamento della destinazione d'uso -----

Il conduttore può a sua volta dare in locazione o comodato - in tutto o in parte - l'immobile locato. Previo accordo con il locatore è consentito al conduttore di dare all'immobile locato una diversa destinazione d'uso, anche parziale, rispetto a quella contrattualmente stabilita. -----

6. Cessione-----

Il conduttore ha facoltà di cedere ad altri il contratto e/o di conferirlo a società o enti di sua scelta. Il locatore sin d'ora autorizza la cessione e/o il conferimento del contratto di locazione esonerando espressamente il conduttore dalla necessità di chiedere l'autorizzazione e/o il consenso del locatore. -----

7. Canone - pagamento anticipato - sconto e riduzione in considerazione del pagamento anticipato-----

Il canone annuo della locazione è convenuto in Euro 18.000,00 (diciottomila) che il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente al locatore entro e non oltre il 30 giugno 2015. In considerazione delle modalità di pagamento e della conseguente necessità di scontare le somme pagate anticipatamente il canone viene concordemente ridotto ad Euro 230.000,00 (duecentotrentamila) per i primi venticinque anni di locazione. Il conduttore dovrà versare, pertanto, a totale estinzione della sua obbligazione di pagamento del canone di locazione per i primi venticinque anni di locazione, l'importo totale di Euro 230.000,00 (duecentotrentamila) entro e non oltre il 30 giugno 2015 mediante bonifico sul conto corrente che il locatore si riserva di comunicargli. -----

8. Cedolare secca - Aggiornamenti ISTAT-----

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della cir-





colare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 del d.lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Per tutta la durata del primo periodo di locazione di venticinque anni, inoltre, la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT.-----

In caso di rinnovo del contratto per il secondo periodo di locazione, il canone di locazione sarà aggiornato nella misura del 75% dell'indice ISTAT con base di calcolo 1° gennaio 2015 e successivamente di anno in anno. L'aggiornamento a decorrere dal secondo periodo di locazione avverrà automaticamente e senza bisogno di richiesta alcuna da parte del locatore. -----

9. Solve et repete - mancato o ritardato pagamento - clausola risolutiva espressa - saggio di interesse convenzionale-----

Il pagamento del canone o delle altre somme dovute non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il solo fatto del mancato puntuale pagamento, per qualunque causa e comunque motivato, del canone anticipato e, in caso di rinnovo, anche di una sola rata del canone o degli oneri accessori, protrattosi per oltre 20 (venti) giorni dalla scadenza fissata, è dalle parti concordemente considerato grave inadempimento contrattuale, darà luogo alla risoluzione di diritto del contratto e costituirà in mora il conduttore senza necessità di alcun sollecito o richiesta di pagamento, con tutte le conseguenze di legge, compresa l'azione per il risarcimento dei danni. In caso di mora, dalle scadenze decorreranno sugli importi dovuti e non pagati interessi pari al 5% annuo. La richiesta di pagamento degli interessi non vale come rinuncia del locatore al diritto di intimare la risoluzione del contratto e di procedere giudizialmente per conseguire quanto dovutogli con i relativi interessi nonché il risarcimento del danno ed il rilascio dell'immobile. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta anche bancaria.-----

10. Esecuzione di opere di manutenzione straordinaria sull'immobile - aumento del canone-----

L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (ai sensi dell'art. 23 legge 392/1978) o comunque di lavori, importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, comporta la possibilità per il locatore di aumentare il canone in misura

pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati. Detto aumento sarà automaticamente applicato al canone di locazione senza necessità di alcuna richiesta da parte del locatore a decorrere dal mese successivo a quello in cui il locatore effettuerà la spesa. -----

11. Ristrutturazione a cura e spese del conduttore-----

Il conduttore non potrà 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. Le opere realizzate dal conduttore senza il predetto consenso scritto rimarranno ad esclusivo beneficio del locatore senza diritto, per il conduttore, ad alcun compenso o indennizzo, salva la facoltà del locatore di richiedere, anche nel corso del contratto, la riduzione del locale nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore. Le opere realizzate con il consenso scritto del locatore non daranno luogo all'obbligo di riduzione in pristino e al termine della locazione resteranno a beneficio del locatore senza diritto del conduttore ad alcun indennizzo o compenso, salvo che possano essere facilmente asportate senza danno per il locale. -----

12. Accesso del locatore -----

Il conduttore dovrà consentire in qualunque momento l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore dello stabile nonché alle persone da essi delegate ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Qualora il locatore intenda vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà permettere la visita due volte alla settimana per almeno due ore, esclusi i giorni festivi.-----

13. Oneri accessori -----

Sono a carico del conduttore le spese ordinarie di amministrazione, di assicurazione nonché di conservazione e gestione di servizi e cose comuni, come risultanti dal rendiconto condominiale e nella misura specificata dall'art. 9 della legge 392/1978 e quindi gli oneri accessori e condominiali relativi a tutti gli impianti comuni di cui l'immobile è dotato nonché i servizi comuni quali, ad esempio, ove prestati: portierato, pulizia e disinfestazione delle parti di uso comune; spurgo dei pozzi neri e delle latrine; erogazione dell'acqua fredda e calda; fornitura dell'energia elettrica; riscaldamento e condizionamento d'aria (combustibile, forza motrice, tutte le riparazioni relative al funzionamento, ecc.); raccolta e trasporto delle immondizie; manutenzione e riparazione citofono e apriporte; manutenzione e riparazione delle antenne centralizzate. Il conduttore verserà direttamente al condominio le somme allo stesso dovute sulla base del bilancio preventivo e consuntivo approvato dall'assemblea condominiale, alle scadenze fissate dall'amministratore del condominio medesimo. Il conduttore rinuncia all'invio della raccomandata con la richiesta del pagamento degli oneri accessori condominiali. ----





14. Accettazione degli immobili - custodia -----
Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali con i relativi impianti e di averli trovati, adatti all'uso convenuto ed esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità stessa e difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. Il conduttore prenderà in consegna i locali oggetto del presente contratto a far data dalla decorrenza contrattuale, costituendosi da quel momento custode della cosa condotta in locazione con la diligenza del buon padre di famiglia. -----
15. Rilascio delle autorizzazioni amministrative-----
Il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per l'eventuale mancato rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'eventuale esercizio dell'attività del conduttore anche ove il mancato rilascio fosse connesso o dipendente dalle caratteristiche dell'immobile locato. Tuttavia il mancato rilascio delle autorizzazioni amministrative costituirà motivo per il recesso immediato del locatore dal contratto senza che gli sia dovuto indennizzo o risarcimento alcuno. Il locatore si impegna altresì a fornire la necessaria assistenza e documentazione per il rilascio delle predette autorizzazioni. -----
16. Riconsegna degli immobili-----
Alla scadenza del contratto il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile locato in buono stato locativo salvo il deterioramento d'uso ed idoneo all'uso di civile abitazione, quale attualmente è. -----
17. Ritardata riconsegna-----
In caso di ritardata riconsegna dell'immobile locato in seguito alla scadenza e/o alla risoluzione per qualsiasi causa del presente contratto di locazione il conduttore sin d'ora si impegna a pagare al locatore per ogni mese o frazione di mese di ulteriore occupazione dell'immobile, indipendentemente dalla richiesta del locatore, una somma pari al canone di locazione.
18. Regole di comportamento-----
Il conduttore si impegna a rispettare e far rispettare dai propri dipendenti, ospiti e clienti le regole di buon vicinato ed il regolamento di condominio, ove adottato. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
19. Molestie -----
Ai sensi dell'art. 1585, secondo comma, codice civile le parti convengono l'esonero del locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per le molestie, da chiunque provenienti, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa locata.-----
20. Divieto di occupazione delle parti comuni dell'edificio---
E' fatto divieto al conduttore di occupare con materiali od oggetti vari, anche se solo temporaneamente, le parti di uso comune, nonché di installare antenne radio televisive, canne fumarie, targhe, insegne o altre installazioni sulle parti comuni senza il preventivo formale assenso scritto del locatore.

21. Danni provocati dal conduttore - riparazioni-----

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati da negligenza sua o di terzi nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 codice civile e, per patto espresso, quelle inerenti agli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, dell'acqua calda, di riscaldamento e condizionamento dell'aria, del gas, telefonico di pertinenza esclusiva dell'immobile locato salvo che non siano dipendenti dagli impianti ed apparecchiature centralizzate. Restano, inoltre, a carico del conduttore, per patto espresso, le riparazioni di piccola manutenzione, e quelle da farsi, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, ai serramenti (come serrande, porte, finestre, vetri, infissi, ecc.), agli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, elementi riscaldanti ecc. Il conduttore è tenuto, inoltre, sempre per patto espresso, ad effettuare a sua cura e a sue spese quei lavori di tinteggiatura delle pareti, dei soffitti e degli infissi che, per qualsiasi motivo, si rendessero necessari. In caso di inadempimento degli anzidetti obblighi il locatore ha diritto di provvedere alle menzionate riparazioni e sostituzioni a spese del conduttore, il quale sarà tenuto all'immediato rimborso delle spese stesse. Il locatore è comunque esonerato da ogni responsabilità per i danni che dall'inadempimento dei predetti obblighi derivassero ad altri inquilini dello stabile o a terzi. Qualora la cosa locata avesse bisogno di interventi di manutenzione straordinaria a carico del locatore, il conduttore sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. -----

22. Danni causati dal conduttore-----

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi per i danni derivati da sua colpa per spandimento di acqua, fughe di gas, incendio e per ogni altro e qualsiasi abuso e trascuratezza nell'uso della cosa locata. -----

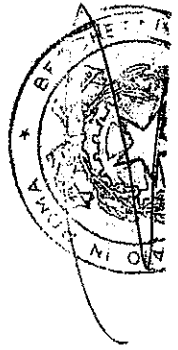
23. Rinvio al codice civile e alle leggi speciali-----

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 locazione, in quanto applicabili. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore. -----

24. Modifiche del contratto-----

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto debitamente sottoscritto dalle parti. -----

I comparenti autorizzano la trascrizione del presente atto dispensando il sig. Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. -----



Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte locatrice.-----

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-----

Richiesto io notaio ho redatto questo atto da me letto ai comparenti che a mia domanda lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore 11.55 (ore undici e minuti cinquantacinque).----

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, ed a mano da me notaio, in quattro fogli di cui scritte pagine dodici e fin qui della tredicesima. -----

Firmato:*****-----

Firmato:*****-----

Firmato: Enzo Becchetti Notaio-----

