



FRANCESCO DI TARSIA DI BELMONTE
NOTAIO
VIA AURELIA, 419
00058 SANTA MARINELLA
TEL. 0766-535291 / FAX. 0766-538455

Repertorio n. 4700

Raccolta n. 3229

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

_____ domicili-

liato a ***, per la carica, ove appresso, che interviene al

presente atto nella qualità di Amministratore Unico della

_____ ***
-

_____, capitale sociale di Euro

10.000 (diecimila) interamente versato, codice fiscale e nu-

mero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma

*** e numero **** del Repertorio Economico Ammini-

strativo, e come tale in rappresentanza della predetta so-

cietà a questo atto autorizzato dal vigente Statuto Sociale,

appresso indicata anche come "locatore" e/o "parte locatrice",

E

_____ ***
-

appresso indicato anche come "conduttore" e/o "parte locata-

ria" e/o "parte conduttrice".

I sottoscritti convengono e stipulano quanto segue.

La società ***

_____, a, come sopra rappresentata, concede in locazione

al signor *** _____ che accetta le seguenti porzioni

del fabbricato sito in Roma - Via Gregorio VII n. 172, avente

	accesso da Via Gregorio VII e da Via S. Agatone Papa e precisamente:	
	- appartamento sito al piano primo della scala A , avente	
	accesso da Via Gregorio VII n. 172, distinto con il numero	
	interno 1 (uno), con annessa cantina sita al piano seminter-	
	rato, distinta con il numero 1 (uno);	
	- appartamento sito al piano primo della scala B , avente	
	accesso da Via Gregorio VII n. 172, distinto con il numero	
	interno 1 (uno), con annessa cantina al piano seminterrato	
	distinta con il numero interno 15 (quindici).	
	- autorimessa sita al piano secondo cantinato, avente ac-	
	cesso da Via Gregorio VII n. 19, distinta con il numero XIV	
	(in catasto 14),	
	- autorimessa sita al piano secondo interrato, con acces-	
	so da Via S. Agatone Papa n. 27, distinta con il numero LIV	
	(in catasto 54),	
	- autorimessa sita al secondo interrato, avente accesso	
	da Via S. Agatone Papa n. 19, distinta con il numero XV (in	
	catasto 15).	
	Quanto sopra risulta nel Catasto Fabbricati del Comune di RO-	
	MA, distinto nel foglio 427 , alle particelle:	
	- 299, sub 13 , Via Gregorio VII n. 172, piano 1-S1, int. 1,	
	scala A, z.c. 4, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C.Euro 2.998,03	
	(l'appartamento 1/A e la cantina n. 1);	
	- 299, sub 27 , Via Gregorio VII n. 172, piano 1-S1, int. 1,	

	scala B, z.c. 4, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, R.C.Euro 1.278,23	
	(l'appartamento 1/A e la cantina n. 15);	
	- 299, sub 88 , Via Gregorio VII n. 19, piano S2, int. 14,	
	z.c. 4, cat. C/6, cl. 8, Mq. 20, R.C.Euro 195,22 (l'autori-	
	messa XIV);	
	- 300, sub 143 , Via S. Agatone Papa n. 27, piano S4, int. 54,	
	z.c. 4, cat. C/6, cl. 7, Mq. 32, R.C.Euro 267,73 (l'autori-	
	messa LIV);	
	- 299, sub 89 , Via S. Agatone Papa n. 19, piano S2, int. 15,	
	z.c. 4, cat. C/6, cl. 8, Mq. 20, R.C.Euro 195,22 (l'autori-	
	messa XV).	
	Quanto oggetto di contratto viene concesso e rispettivamente	
	preso in locazione onde destinarlo ad ufficio con tassativa	
	esclusione di ogni e qualsiasi destinazione diversa, a pena	
	della risoluzione del presente contratto a norma dell'art.	
	1456 cod. civ..	
	2) A tutti gli effetti comunque correlati al presente con-	
	tratto, la conduttrice dichiara di volere eleggere - come in	
	effetti con questo atto elegge - il proprio speciale domici-	
	lio in Roma nell'appartamento int. 1 della scala "A" locato-	
	gli in Roma - Via Gregorio VII n. 172, di cui all'articolo	
	precedente.	
	3) La durata della locazione è fissata in anni <u>quindici</u> a co-	
	minciare dal giorno 1 giugno 2013 per finire al 31 maggio	
	2028, previa disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata con	

		avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza.	
		In caso di mancata disdetta, alla scadenza la locazione si	
		rinnoverà per un uguale periodo di quindici anni, salvo quan-	
		to previsto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78.	
		E' riconosciuta alla parte conduttrice la facoltà del recesso	
		anticipato dal contratto di cui all'art. 27 - 7° comma - del-	
		la legge 27 luglio 1978 n° 392 da esercitarsi dandone avvi-	
		so alla parte locatrice mediante lettera raccomandata almeno	
		sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecu-	
		zione; in difetto di tale comunicazione la parte conduttrice	
		sarà tenuta al versamento di sei mensilità del canone mensile	
		convenuto. Alla data della cessazione del contratto la con-	
		duttrice riconsegnerà alla parte locatrice l'appartamento af-	
		fittato in buono stato locativo.	
		4) Il corrispettivo della locazione è stabilito in Euro	
		21.600 (ventunomilaseicento) annui, pari a mensili Euro 1.800	
		(milleottocento), da pagarsi dalla conduttrice in rate mensi-	
		li anticipate entro il giorno cinque di ogni mese da pagare	
		direttamente nel domicilio del creditore. Tuttavia in consi-	
		derazione della condizione nella quale versa l'immobile,	
		nonchè di quanto appresso e di cui le parti hanno tenuto con-	
		to nella determinazione del corrispettivo della locazione, le	
		parti espressamente convengono che dal giorno 1 giugno 2013	
		al 31 maggio 2019, in luogo del canone annuo sopra convenuto	
		di Euro 21.600 (ventunomilaseicento) annui, pari a mensili	

	Euro 1.800 (milleottocento), il canone sarà pagato nella mi-	
	sura ridotta di Euro 12.000 (dodicimila) annui, pari al cano-	
	ne mensile di Euro 1.000 (mille) con le modalità di pagamento	
	di cui sopra.	
	A decorrere dal <u>sesto</u> anno, e quindi dal giorno 1 giugno 2019	
	sino al 31 maggio 2024, in considerazioni delle ragioni sopra	
	esposte e di cui appresso sopra esposte le parti espressa-	
	mente convengono che in luogo del canone annuo sopra conve-	
	nuto di Euro 21.600 (ventunomilaseicento), pari a mensili	
	Euro 1.800 (milleottocento), il canone sarà pagato nella mi-	
	sura ridotta di Euro 14.400 (quattordicimilaquattrocento) an-	
	nui pari al canone mensile di Euro 1.200 (milleduecento) con	
	le modalità di pagamento di cui sopra.	
	A decorrere dall' <u>undicesimo</u> anno, ossia dal giorno 1 giugno	
	2024 sino al 31 maggio 2027, per le medesime finalità sopra	
	esposte le parti espressamente convengono che, in luogo del	
	canone annuo sopra convenuto di Euro 21.600 (ventunomilasei-	
	cento) annui, pari a mensili Euro 1.800 (milleottocento), il	
	canone sarà pagato nella misura ridotta di Euro 18.000 (di-	
	ciottomila), pari al canone mensile di Euro 1.500 (millecin-	
	quecento) con le modalità di pagamento di cui sopra.	
	A decorrere dal quattordicesimo anno, ossia dal giorno 1 giu-	
	gno 2027, fino alla fine del rapporto, il canone di locazione	
	sarà dovuto nella intera misura contrattualmente convenuta di	
	Euro 21.600 (ventunomilaseicento) annui, pari a mensili Euro	

	1.800 (milleottocento), oltre gli aumenti ISTAT maturandi di	
	cui al successivo articolo 6.	
	5) Sono interamente a carico della conduttrice tutte le spese	
	condominiali e tutti gli altri oneri accessori relativi	
	all'immobile in oggetto, sulla base dei preventivi e consun-	
	tivi condominiali, da pagarsi a cura della conduttrice mede-	
	sima direttamente agli aventi diritto: qualora la parte loca-	
	trice fosse stata costretta a farne anticipo, la conduttrice	
	si obbliga ad effettuare il rimborso immediatamente dopo la	
	relativa richiesta fattale, anche verbalmente, dal locatore	
	medesimo.	
	6) A partire dall'inizio del sesto anno, in considerazione	
	delle ragioni suesposte e di cui appresso, e cioè dal giorno	
	1 giugno 2019 e così di seguito anno per anno, il canone di	
	locazione convenzionalmente determinato verrà aggiornato in	
	conformità alle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice	
	dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati:	
	è esclusa per patto specifico la necessità della richiesta	
	di tale aggiornamento da parte della locatrice che viene e-	
	spressamente esonerata dal farla, fin da ora e per allora.	
	Sono fatte salve le disposizioni delle leggi che verranno e-	
	ventualmente emanate dopo la data odierna.	
	7) Il solo fatto del mancato pagamento di una rata del cano-	
	ne, ovvero di due mensilità delle spese condominiali e degli	
	oneri accessori, rate tutte anche non consecutive, per patto	

	espresso a norma dell'art. 1456 cod. civ. e senza ulteriore	
	formalità, sarà causa di risoluzione di diritto del presente	
	contratto in danno ed a spese della conduttrice, qualunque	
	sia il motivo della inadempienza.	
	Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritarda-	
	to da pretese ed eccezioni della conduttrice, qualunque possa	
	esserne il titolo, salvo ad essa conduttrice il successivo e	
	separato esercizio delle sue eventuali ragioni. La prova del	
	pagamento del canone potrà essere data mediante esibizione	
	della ricevuta scritta rilasciata dalla parte locatrice.	
	8) La conduttrice si obbliga a non apportare modifiche o in-	
	novazioni all'appartamento locatole, compresi gli impianti di	
	acqua e luce, senza il preventivo consenso scritto dalla par-	
	te locatrice. Sin da ora, però, in considerazione del fatto	
	che a seguito di incendio l'immobile è distrutto nei pavimen-	
	ti, impianti, intonaci, serramenti interni ed esterni, il lo-	
	catore consente al conduttore di realizzare tutti i lavori	
	necessari, a sue esclusive cure e spese, necessari a rendere	
	utilizzabile l'immobile oggetto di locazione richiedendo tut-	
	te le necessarie autorizzazioni amministrative (da consegnare	
	alla parte locatrice) e tutte le certificazioni degli impian-	
	ti ed energetiche (da consegnare anche esse alla parte loca-	
	trice). Di ciò le parti hanno tenuto conto nella determina-	
	zione della corrispettivo della locazione. Quanto essa loca-	
	trice facesse in ossequio di quanto precede rimarrà a benefi-	

		cio della parte locatrice e non darà diritto a compenso e/o
		rimborso alcuno.
		Quanto essa conduttrice facesse, dopo la esecuzione di quanto
		precede, senza il preventivo consenso scritto della parte lo-
		catrice, rimarrà a beneficio di quest'ultima e non darà di-
		ritto a compenso e/o rimborso alcuno, a meno che il locatore
		stesso non preferisca la restituzione dell'appartamento nel
		pristino stato, in danno ed a spese della conduttrice.
		In nessun caso il valore delle migliorie ed addizioni potrà
		compensare i deterioramenti arrecati all'immobile.
		9) La conduttrice dichiara di conoscere, avere visitato e
		fatto visitare da un tecnico di propria fiducia l'immobile
		affittatole e dello stato in cui esso si trova si è tenuto
		conto sia in relazione all'articolo che precede sia per la
		determinazione del canone e la conduttrice prende la conse-
		gna dell'immobile con la firma del presente contratto. Le u-
		tenze (luce, telefono e così via) sono interamente a carico
		della parte conduttrice che, a sua cura e spese, dovrà prov-
		vedere alle relative volture.
		10) Oltre alle riparazioni di cui all'art. 1609 cod. civ. so-
		no a carico della conduttrice tutte quelle relative agli im-
		pianti di acqua e luce: non provvedendovi essa conduttrice,
		la locatrice potrà farle eseguire a propria cura, ma a totali
		spese della stessa locataria.
		Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la con-

conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese nel caso che per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

11) La conduttrice è obbligata a consentire l'appoggio di ponteggi, elevatori o meccanismi di altra natura sull'immobile locato allo scopo di permettere la esecuzione di lavori di riparazione o di restauro all'appartamento affittatole ovvero al sovrastante fabbricato, e ciò senza diritto a compensi ovvero a indennizzi di sorta, ma con obbligo di risarcimento dei danni in caso di diniego.

Ugualmente la conduttrice è obbligata a consentire la ispezione e la pulizia dei pozzetti e dei tombini esistenti all'interno dell'appartamento affittato.

E' consentito alla conduttrice di sublocare in tutto o in parte gli immobili in oggetto ovvero di cedere ad altri il presente contratto.

12) La conduttrice è costituita custode dell'appartamento affittatole e dei relativi accessori.

Essa esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero pervenire da fatto doloso o colposo di altri inquilini dello stabile, dei dipendenti del Condominio, compreso il portiere, o di terzi in genere, salvo che vi concorra colpa grave e manife-

sta della parte locatrice.

La parte locatrice dichiara di essere tenuta al pagamento dell'IVA, ma relativamente al presente atto non opta per l'imposizione dunque non opta per l'applicazione di detta imposta.

13) Le spese di bollo del presente atto e le spese di quietanza sono a totale carico della conduttrice; le spese per la registrazione del presente contratto e dei suoi rinnovi sono a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna, che chiedono la riduzione prevista per il caso di pagamento della imposta corrisposta per l'intera durata del contratto.

Le parti approvano specificamente, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 2° comma c.c., le clausole contenute negli artt. 3, 7 e 8.

* * * * *

Repertorio n. 4700

Raccolta n. 3229

AUTENTICAZIONE DI FIRME

L'anno duemilatredici il giorno quattro del mese di giugno alle ore undici e minuti quindici in Roma, Via dei Gracchi n. 123

CERTIFICO

io sottoscritto **Francesco Edoardo di Tarsia di Belmonte**, Notaio in Santa Marinella, con studio in Via Aurelia n. 419, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che le parti di cui appresso, della cui identità personale, io Notaio sono certo, hanno sottoscritto la presente scrittura, da me letta, in fine e nel margine degli altri fogli di cui la scrittura privata si compone, in mia presenza e vista:

_____ domicilio-

liato a *******, per la carica, ove appresso, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della

_____ capitale sociale di Euro

10.000 (diecimila) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma del Repertorio Economico Ammini-

strativo;

F.to: **Francesco Edoardo di Tarsia di Belmonte** Notaio

