

Roma, 01/04/2019

il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] residente in Roma in  
Via [REDACTED] (Carta identità N° [REDACTED]) di seguito indicato come **Locatore**

e  
la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] residente in  
Roma Via [REDACTED] (Carta identità N° [REDACTED]) di seguito indicata come

**Conduttore,**

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

**Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'immobile ad uso abitazione civile, sito in Roma in Via San Biagio Platani 24 Piano S1 int 1 censito al catasto fabbricati: foglio 1021 – particella 35 – sub 509 – 7,5 vani – totale mq 146 – rendita catastale € 1.220,13

area urbana di competenza censita al catasto fabbricati: foglio 1021 – particella 35 – sub 511 – totale mq 371 e catasto fabbricati: foglio 1021 – particella 35 – sub 512 – totale mq 371 per un totale area urbana di mq 742

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione APE rilasciata il 19/03/2019

L'immobile viene consegnato come visto e piaciuto tra le parti all'atto della consegna del bene vuoto e libero da ogni cosa. L'immobile sarà adibito ad uso esclusivo del Conduttore. La locazione è regolata dalle seguenti concordate pattuizioni:

**Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto.**

La locazione ha la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 01/04/2019 e scadenza il 31/03/2028. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri nove anni salvo disdetta che dovrà essere comunicata da una delle parti all'altra almeno 60 mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata. In mancanza della comunicazione entro il termine innanzi indicato, il contratto si intenderà automaticamente rinnovato.

**Art. 3 - Recesso del Conduttore.**

Il Locatore riconosce espressamente al Conduttore la facoltà di recedere in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo dal contratto anche prima della scadenza stabilita, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata da inviarsi con un preavviso di almeno 1 anno dalla data in cui il recesso deve avvenire.

**Art. 4 - Canone e pagamento.**

Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 3.000,00 (tremila/00), da pagarsi in 12 rate mensili di € 250,00 da versare il giorno 1 di ogni mese

#### **Art. 5 – Diritto di sublocare.**

Il conduttore, senza il consenso del locatore, potrà sublocare (ma non concedere in comodato), in tutto o in parte, l'unità immobiliare in oggetto.

#### **Art. 6 – Stato Locativo.**

Il Conduttore dichiara di avere visitato l'immobile locato e di riceverlo in consegna con il ritiro delle chiavi e dichiara inoltre che l'immobile è in buono stato locativo ed idoneo all'uso convenuto. Il Locatore dichiara che l'appartamento è in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e gli impianti sono conformi alla normativa vigente. Eventuali vizi dell'immobile e/o dei suoi impianti dovranno essere comunicati per iscritto, dal Conduttore al Locatore, entro sei mesi dalla consegna dell'immobile, ovvero dalla loro scoperta ove occulti. L'unità immobiliare viene consegnata in stato non ottimale e con necessità di pulizia muri ed area esterna. La stessa verrà restituita al termine della locazione nello stesso stato in cui è stata consegnata, salvo il normale deperimento legato all'uso e senza obbligo per il Conduttore di tinteggiatura e di effettuazione di interventi di qualsivoglia natura a meno che i danni riportati non siano notevoli.

#### **Art. 7 - Modifiche**

Il conduttore potrà apportare qualsiasi modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Resta inteso che ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

#### **Art. 08 – Riparazioni Ordinarie e Straordinarie e Manutenzione**

Le riparazioni di cui all'art. 1576 cod. civ. (Mantenimento della cosa locata in buono stato locativo) e 1609 cod. civ. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del Conduttore. Qualora l'immobile locato dovesse necessitare di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, secondo le norme del codice civile e della prassi locativa, questi è tenuto a darne avviso scritto al Locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il Conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al Locatore.

#### **Art. 09 - Riscaldamento e condizionamento**

Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante. In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del d.p.r. 412/1993. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al Locatore. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà. Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento sia per la manutenzione ordinaria, saranno a carico del Locatore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il Conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al Locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di

manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

#### **Art. 10 – Responsabilità.**

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

#### **Art. 11 – Diritto di Opzione**

Il Locatore concede, per i successivi 4 anni dalla stipulazione del presente contratto, al Conduttore il diritto di opzione all'acquisto limitatamente alla propria quota di titolarità di entrambi i cespiti. Ove il Conduttore intenda esercitare il diritto di opzione entro detto termine dovrà inviare una raccomandata AR al locatore:

- dichiarando la volontà di acquistare la quota di proprietà di competenza di quest'ultimo;
- comunicando il corrispettivo dell'acquisto che non potrà essere inferiore alla valutazione OMI operata dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla quota di proprietà dei cespiti;
- indicando il nominativo del Notaio rogante, nonché data ora e luogo fissati per la stipula della compravendita.

#### **Art. 12 – Tasse ed Imposte**

Per accordo tra le Parti resteranno a carico del locatore le tasse presenti e future come imu, tasi, tassa dei rifiuti ed altre

#### **Art. 13 – Tassazione sui Redditi**

La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs.n°23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% la cui totalità sarà a carico del locatore, e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 10% dell'indice stesso.

#### **Art. 14 – Registrazione e Bolli**

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, sono a carico del Locatore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto a sue spese, dandone notizia al Conduttore. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile

#### **Art. 15 – Modifiche**

Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla legge 09/12/1998 n. 431, alla legge 27/07/1978 n. 392 ed agli articoli 1571 e seguenti del codice civile

**Art. 16 – Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali.** Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

**Art. 17 – Foro Competente**

Per qualsiasi contestazione, le parti concordano che il Foro competente sia in via esclusiva quello di Roma.

Letto, approvato e sottoscritto Fatto in doppia originale in Roma, li 01/04/2019

IL LOCATORE /

in presenza del art. 1342 codice civile le parti approvano specificatamente i seguenti punti: 3 (Recesso del Conduttore). 17 (Foro competente).

IL LOCATORE //

IL CONDUTTORE

Allegati al Contratto di locazione ad uso abitativo  
Visura Catastale Immobile  
Certificato APE

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di ROMA 5 - TUSCOLANO  
Codice Identificativo del contratto TJS19T003128000WE

In data 04/04/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 19040412510414018 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da [REDACTED] e trasmessa da  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il contratto e' stato registrato il 04/04/2019 al n. 003128-serie 3T  
e codice identificativo TJS19T003128000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]  
Durata dal 01/04/2019 al 31/03/2028 Data di stipula 01/04/2019  
Importo del canone 3.000,00 n.pagine 4 n.copie 3  
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo  
E' presente un file allegato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	[REDACTED]	A	001	[REDACTED]	B

(A) locatore / (B) conduttore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Risultano dichiarati 2 documenti ai fini dell'imposta di bollo.  
Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca  
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat.  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di ROMA  
VIA SAN BIAGIO PLATANI 24

-N.progr. 002 Categoria cat. F1 Rendita cat.  
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di ROMA  
VIA SAN BIAGIO PLATANI 26

-N.progr. 003 Categoria cat. F1 Rendita cat.  
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di ROMA  
VIA SAN BIAGIO PLATANI 26

1220,13

Prov. RM

0

Prov. RM

0

Prov. RM

Li. 04/04/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®