CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO FORESTERIA

Con la presente scrittura privata la [redacted] unipersonale con sede in [redacted] in seguito denominata "Locatore", concede in locazione per uso esclusivo di [redacted] denominata "Conduttore", che accetta la porzione di immobile compresa nel più ampio fabbricato sito in Roma alla Via Lazio n.9, piano sesto, interno 12 della Scala A, come da planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A", composto di due camere, accessori e terrazzo, e riportato in catasto al foglio 471, p.lla 86, sub. 16, Z.C. 1, Ctg. A/2, classe 1, consistenza vani 4,5 – R.C. € 1.150,41. La porzione di immobile oggetto del presente contratto di affitto è esattamente individuata nella planimetria allegata che, controfirmata dalle parti, viene allegata al presente atto costituendone parte integrante.

1. La durata della locazione è fissata in anni quattro a cominciare dal giorno 15 **aprile 2023** finire con il giorno **14 aprile 2027.** Successivamente il contratto si rinnoverà automaticamente per altri quattro anni, salva disdetta da parte del Conduttore da darsi almeno

sei mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata a.r..

Al termine di questi ulteriori quattro anni, il contratto si risolverà senza necessità di preavviso, salvo che non intervenga un diverso patto tra le parti.

2. La locazione è consentita ad uso esclusivo di foresteria e cioè provvisoria abitazione di clienti, dipendenti e/o collaboratori della società CONDUTTRICE, di soggiorno a Roma. E' vietato al Conduttore di cambiare tale uso, di sublocare o di cedere il presente contratto, a qualsivoglia titolo, anche gratuitamente, senza permesso scritto del Locatore.
3. In considerazione della causa del presente contratto - giusta la quale la [redacted]. utilizzerà l'immobile per esigenze abitative dei propri dipendenti - è facoltà del Conduttore risolvere in qualsiasi momento il contratto anche prima della scadenza soprastabilita, con un preavviso al Locatore di almeno sei mesi. Al riguardo è onere della Conduttrice comunicare, di volta in volta, al Locatore, a mezzo raccomandata a.r., il nominativo del dipendente utilizzatore. Tale comunicazione avrà effetto anche ai fini del successivo art. 5.
4. Il canone di locazione annuo viene convenuto in Euro 33.600,00 **(trentatremilaseicentoeuro/00)** da pagare dal Conduttore in rate mensili anticipate di Euro 2.800,00 **(duemilaottocento/00)** ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore.

A decorrere dal 2° anno di locazione,il suddetto canone sarà aggiornato annualmente ed automaticamente nella misura pari alla variazione relativa del costo della vita rilevato dall'ISTAT rispetto ai due mesi precedenti quello di inizio del presente contratto e delle successive annualità me in ogni caso l'indice da applicare non potrà essere superiore al 2,5%.

Sono, altresì, a carico del Conduttore le spese per oneri condominiali e quelle inerenti la tassa sui rifiuti solidi urbani, nonché quelle afferenti le utenze attive e/o da attivare con voltura a nome del conduttore, ove possibile, ovvero con attivazione diretta di nuova utenza al conduttore.

5. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla scadenza o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure ogni inadempimento ai divieti di cui al precedente punto 2, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c..
6. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato locativo ed idoneo alla destinazione pattuita e s'impegna a riconsegnarlo nelle medesime condizioni salvo il normale deperimento d'uso.
7. Il Conduttore non potrà apportare modifiche o innovazioni né mutare la destinazione della cosa locata. Non avrà diritto ad indennità per

eventuali migliorie, non autorizzate, salva restando la facoltà del Locatore di pretendere la riduzione in pristino a spese del Conduttore. Il Conduttore resterà, in ogni caso, obbligato all'esatto adempimento degli oneri, anche economici, nascenti dal presente contratto, nel caso di inadempimento dell'utilizzatore effettivo dell'immobile.

8. Deposito cauzionale. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 16.800 (Sedicimilaottocentoeuro/00) non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di pagamento di canoni di locazione e degli oneri accessori. Il deposito cauzionale verrà riconsegnata alla conduttrice alla cessazione del contratto di locazione e previa verifica del buono stato dell'immobile locato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni economiche nascenti dalla locazione stessa.
9. Le spese di registrazione del presente atto e accessorie, anche per successive rinnovazioni sono a carico del Conduttore e del Locatore in ragione del 50% ciascuno. La registrazione del contratto ed i successivi rinnovi annuali verranno fatti a cura del Locatore.
10. Le parti eleggono domicilio presso la loro sede in epigrafe indicata.
11. Per qualsiasi contestazione in dipendenza del presente contratto è competente l'autorità giudiziaria di Roma.

12.Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati per adempiere a quanto per legge dovuto in merito al contratto (D.L.G. 196 del 30/06/2003).

13.Il Conduttore dà atto di essere stato adeguatamente informato dalla Locatrice della prestazione energetica dell'immobile concesso in locazione.

Letto confermato e sottoscritto

Roma, lì 15-03-2023

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. i sottoscritti dichiarano di aver letto e di approvare specificamente gli artt. 1 (durata e rinnovo tacito del contratto), 2 (uso foresteria), 3 (risoluzione anticipata), 5 (disciplina e rapporti per spese condominiali e gestione dell'immobile), 6 (cause risoluzione ipso jure contratto), 12 (Foro competente).

Letto, confermato e sottoscritto

Roma, lì 15-03-2023