

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA:

- [redacted] nella persona del legale rappresentante  
[redacted] nelle persone  
degli amministratori signori [redacted] e  
[redacted] con sede in [redacted] codice  
fiscale [redacted], domiciliata per gli effetti del presente contratto  
presso lo Studio Volponi in Roma, Viale Liegi n. 7, nel proseguo chiamata  
"locatore";

- [redacted] nata a [redacted] e residente a  
[redacted], codice fiscale  
[redacted]  
nel proseguo chiamata "conduttrice";

### PREMESSO

CHE la [redacted] è proprietaria delle unita immobiliari libere da qualsiasi arredo e mobilio insistenti in Roma, alla via della Giustiniana, n. 660/F, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 118, particella 56, sub 501, classe 2, categoria A/8 con annessa rimessa sub 502, classe 10, C/6;

CHE le predette unita immobiliari costituiscono un unico cespite ad uso abitativo che è pervenuto alla [redacted] in forza di contratto di compravendita del 25 giugno 2002 a rogito notaio dott. Luca Amato, notaio in Roma, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma e che, allo stato, è stato solo occasionalmente occupato dalla stessa signora [redacted] quale parte successoria al contraente deceduto nel contratto di locazione che era stato stipulato in data 29 agosto 2002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma il successivo 20 settembre 2002 al n. [redacted] e definitivamente scaduto per spirare del termine finale il 30 settembre 2012;

CHE la signora [redacted] ha manifestato la volontà di acquisire in locazione le predette unita immobiliari per adibirle ad abitazione non principale e con possibilità di utilizzazione anche da membri della sua famiglia;

tanto premesso

si conviene e si stipula

quanto segue:

**Art. 1)** la presente narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto;

**Art. 2)** la locazione avrà la durata di anni otto, con inizio dal 1 novembre 2015 e con termine al 31 ottobre 2023, alla scadenza il presente contratto non potrà venire rinnovato, salvo la stipula di un nuovo contratto, a termini e condizioni da concordare ma con esercizio del diritto di prelazione, a pari condizioni, che viene riconosciuto ora per allora alla parte conduttrice, da doversi esercitare, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data della offerta, da inviarsi dal locatore all'altra mediante lettera a mezzo fax o mail, comunque con ricevuta di ricezione, non prima di sei mesi antecedenti la scadenza contrattuale, farà prova dell'osservanza del termine per l'esercizio della disdetta, la data di ricezione della comunicazione; la conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto dopo la scadenza del primo anno;

**Art. 3)** il canone annuo di locazione è convenuto in € 10.000,00= (diecimila/00) per il primo anno, il secondo anno il canone subirà un aumento di € 2.000,00 (duemila/00), dal terzo anno il canone subirà un ulteriore aumento di € 1.000,00 (mille/00) per ciascun anno successivo, fino ad arrivare all'importo di € 18.000,00 (diciottomila/00) per l'ultimo anno di periodo di contratto, quello dal 1 novembre 2022 al 31 ottobre 2023; il locatore farà pervenire alla conduttrice le coordinate bancarie e/o le modalità e termini con cui i canoni dovranno venire pagati, per ciascun pagamento verrà rilasciata quietanza, in caso di pagamento mediante bonifici bancari, le ricevute delle contabili bancarie costituiranno prova di ogni pagamento;

**Art. 4)** la conduttrice non potrà in alcun modo ritardare o sospendere il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, in caso di ritardato pagamento, la conduttrice dovrà corrispondere insieme alle rate scadute

ispezionare o far ispezionare da un suo incaricato i locali affittati per constatarne le modalità d'uso, per la verifica degli impianti e per quant'altro, in caso di successiva messa in vendita o di finita locazione, il locatore potrà far visitare l'appartamento in un giorno lavorativo di ogni settimana, previo unico avviso da inviare sette giorni prima;

**Art. 11)** le parti stabiliscono che l'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, dovrà essere assicurata con una primaria compagnia di assicurazione, a scelta ed a spese della conduttrice, contro il rischio dell'incendio e per danni causati a terzi, la presente polizza dovrà essere stipulata entro un mese dalla data del presente contratto a favore del locatore beneficiario;

**Art. 12)** l'inadempienza da parte della conduttrice di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà di diritto la sua risoluzione;

**Art. 13)** la conduttrice viene immessa da oggi nella detenzione della unità immobiliare, oggetto del presente contratto, e da oggi passano a suo carico le relative spese di manutenzione e di conservazione;

**Art. 14)** il locatore dichiara che il presente contratto non è stipulato nell'esercizio di impresa in Italia; le imposte che gravano sugli immobili in applicazione delle leggi fiscali italiane saranno a carico dei relativi soggetti passivi di imposta;

**Art. 15)** la registrazione del contratto, nel rispetto della legge fiscale italiana, viene eseguita a cura e spese del locatore, così come a suo carico rimangono le spese occorrenti per la stipula e le relative imposte di bollo e di registro;

**Art. 16)** 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 locazioni secondo il diritto italiano, che si intendono doversi applicare al presente contratto, in quanto per oggetto la locazione di un immobile insistente sul territorio italiano.

**Art. 17)** in caso di controversie che dovessero sorgere per effetto del presente contratto, il Foro competente sarà quello cui dovrà adire la parte attrice.

Letto ed approvato nei diciassette articoli e sottoscritto in triplice  
esemplare a Ginevra il 31.10.2015