

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 45/2023
Parte ricorrente	IFIS NPL SERVICING S.P.A.
Parte resistente	*****
Giudice	G.E. : Dott.ssa ROSANNA GERARDA BISCEGLIE
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Luciana Forte

ALLEGATO 12

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DI IMMOBILE AD USO PROFESSIONALE

Con la presente scrittura redatta in duplice copia, tra le parti:

Il Sig.re *****

residente a ***** in via

denominato comodante ed

Al Sig.re *****

il

residente in *****

denominata comodatario

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

- 1) Il Sig.re ***** comodante concede in comodato gratuito ad uso abitativo al Sig.re ***** comodatario che accetterà per sé, senza alcuna riserva il godimento e l'uso del seguente immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
-l'immobile ad uso civile sito in Roma Via Cefalà Diana n1 piano 2 interno 3 composto da n 2,5 vani, censito al foglio 1033 particella 384 sub 512 cat A/2 RC 296,96
- 2) La durata del contratto è fissata in anni 2 ed ha avuto inizio dal giorno 01/01/2023. Il proprietario di casa potrà richiedere la restituzione dell'immobile, in qualsiasi momento previo preavviso.
- 3) Il comodatario dichiara che gli immobili di cui trattasi, sono conformi alle caratteristiche dalle condizioni indicate in premessa ed idonei ad uso pattuito, e si impegna a riconsegnarli alla scadenza nelle medesime condizioni, salvo il deterioramento d'uso. È fatto espresso divieto al comodatario cedere il contratto senza il consenso scritto del comodante, ed inoltre il comodatario si obbliga ad utilizzare i beni unicamente per la loro destinazione, e di non destinarlo ad usi o attività diverse da quelle indicate.
- 4) Ai fini di quanto previsto dalle leggi vigenti del comodante dichiara che gli immobili sono in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.
- 5) Le spese necessarie per la manutenzione ordinaria degli immobili, nonché quelle relative alla loro gestione, comprese le utenze, saranno a carico del comodatario.



67 3
13.1.23

200,00

[Firma]

6) Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguire dal comodatario, restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione dei lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie, produrranno ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario. Il silenzio o l'acquiescenza del comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario.

7) Il comodante potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del presente contratto previo preavviso al comodatario.

8) Il comodatario esonera espressamente il comodante ad ogni responsabilità Per danni diretti o indiretti che possono derivargli da fatti non imputabili alla sua persona nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi ed è direttamente responsabile verso il comodante ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza degli immobili.

9) L'inadempienza da parte del comodatario di uno dei patti contenuti in questo contratto, produrrà ipso jure, la sua risoluzione.

10) Qualunque altra modifica l presente contratto, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non , mediante atto scritto.

11) Le clausole di cui, alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di comodato, in quanto applicabili. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile o comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

12) Il comodante ed il comodatario, si autorizzano reciprocamente, a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di comodato ai sensi del D. Leg.vo 196/03

IL COMODANTE

IL COMODATARIO

CONTRATTO DI COMODATO di IMMOBILE ad USO ABITATIVO

Stipulato oggi, 19/10/2022, in _____
***** TPA *****
il sig. _____ nato a _____ e
residente a _____
_____, C.F. _____ comodante,

il sig. _____ nato a _____ () il _____ e
residente a _____ in Via _____ n. _____
_____, C.F. _____ comodatario,
ai sensi degli artt. 1803 e seg. del codice civile

PREMESSO

- ⇒ che il comodante è proprietario dell'immobile posto in ROMA via CECILA DIANA, piano 2, composto di n. 3 vani, oltre cantina e garage, di superficie di circa 55 mq;
- ⇒ che detta unità immobiliare viene riconosciuta dal comodatario in perfetto stato di conservazione e di manutenzione e adatta all'uso convenuto;
- ⇒ tutto quanto sopra premesso.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. il Sig. _____ concede l'immobile sopra indicato in comodato gratuito al Sig. _____ il quale dichiara di accettare per sé, i suoi eredi, parenti e affini abitualmente conviventi e comunque per i propri aventi causa;
2. i locali devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione propria. La destinazione non può essere mutata. Nel caso in cui la destinazione convenuta venisse mutata per fatto del comodatario tale comportamento sarà considerato come recesso dal contratto con immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno;
3. la durata del presente contratto viene tra le parti stabilita in anni 2, con decorrenza dal 19/10/22 e scadenza il 19/10/2024

4. Il contratto potrà anche essere tacitamente rinnovabile per di anno in anno, qualora non intervenga disdetta da inviarsi a cura di una delle due parti con lettera raccomandata con un preavviso di almeno tre mesi. Alla scadenza del termine sopra convenuto, il comodatario ha l'obbligo di restituire l'immobile oggetto del presente contratto. Tuttavia nell'ipotesi in cui sopravvenga una necessità urgente ed imprevista da parte del comodante, questi può esigerne la restituzione immediata, anche in pendenza del termine convenuto. Ai fine del presente contratto, il domicilio del comodatario viene eletto all'indirizzo dell'immobile dato in comodato, anche nell'ipotesi in cui lo stesso non dovesse più occupare i locali;
5. Al termine del rapporto di comodato il comodatario si impegna a riconsegnarlo al comodante nello stato in cui esso si trova adesso con esclusione del normale deperimento d'uso. Il comodatario potrà fornire al comodante prova contraria dello stato di manutenzione dei locali, in forma scritta, entro dieci giorni dall'inizio del contratto stesso;
6. ~~il comodatario si obbliga al pagamento delle spese ordinarie sostenute per l'uso dell'immobile nonché delle spese condominiali e/o accessorie, che corrisponderà direttamente all'amministratore dello stabile. Eventuali spese di natura straordinaria saranno a carico del comodante;~~
7. è fatto divieto al comodante affittare l'unità immobiliare o di cedere ad altri il contratto anche a titolo gratuito, senza consenso scritto da parte del comodante.;
8. le riparazioni, migliorie o modifiche eventualmente eseguite dal comodatario non comporteranno per il comodante alcun obbligo di compenso e saranno da lui acquisite, salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto.
9. Il contratto si risolverà automaticamente per fatto e colpa del comodatario nell'ipotesi di mutata destinazione dell'uso dell'immobile o di esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie;
10. il comodante potrà controllare o far controllare da terzi i locali oggetto del presente contratto senza obbligo di preavviso scritto;

11. il comodante è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, gas o di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, quali ad esempio l'ascensore, il citofono, il riscaldamento anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi;
12. il comodatario è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi per i danni causati per sua colpa da fughe di gas, perdite di acque ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dei locali;
13. ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1806 del Codice civile, le parti convengono quale valore di stima del bene comodato, la somma complessiva di Euro 450.00 RENSIU.
Detta stima è effettuata unicamente al fine della responsabilità per perimento dell'immobile oggetto del presente contratto, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in campo al comodante.
14. qualsiasi modifica al presente contratto può avere efficacia tra le parti soltanto con atto scritto;
15. tutte le spese del presente atto ed accessorie, compresa la registrazione presso il competente Ufficio, sono a carico del comodatario che se le assume;
16. per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del Codice civile e delle altre leggi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto

ROMA, li 19-10-2022

Il Comodante

Il Comodatario

ricevuta per deposito cauzionale ai sensi dell'art. n.11 della legge n. 392/78

Il sottoscritto Sig. ***** in qualità di proprietario
dell'immobile sito in ROMA via CEFALA' DIANA N. 1,
oggetto del contratto di locazione stipulato in data 19/10/2022 col sig *****
dichiaro sotto la mia personale responsabilità
di avere ricevuto l'importo di € 900.00 a titolo di deposito cauzionale
dal "conduttore" Sig. *****
L'importo di cui sopra mi è stato consegnato a mezzo di contanti
In Fede.

Roma 25/10/2022

Il Locatore
