



Dott. RICCARDO NAPOLI
NOTAIO

CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Con la presente scrittura privata, che sarà conservata alla raccolta del Notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni, tra i sottoscritti:

nato a
residente e domiciliato a
titolare del codice fiscale
seguito anche il "locatore" e
nato a
residente e domiciliato a
titolare del codice fiscale
seguito anche il "conduttore";
si conviene quanto segue.

ARTICOLO 1 - OGGETTO

concede in locazione per esclusivo uso
abitativo a _____ che accetta i seguenti
immobili, facenti parte dell'edificio sito in **Comune di Roma**
in **Via Bielorussia**, con accessi pedonali dai civici nn.
33-35-37 e carrabili dai civici nn. 31 e 39 di detta via, e
precisamente:

- **appartamento** a uso abitativo disposto su due livelli ai piani terra e seminterrato, distinto con il numero interno 12 (dodici) ed esattamente composto e confinante come rappresentato dalla relativa **planimetria** catastale che a quest'atto **si allega** sotto la lettera "A";

riportato nel **catasto fabbricati** del Comune di **ROMA** (RM) al **foglio 1112, particella 1564, subalterno 84**, VIA BIELORUSSIA n. 33-35-37, piano S1-T, interno 12, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 87, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita catastale euro 488,00;

- pertinenziale **box auto** della consistenza di circa mq. 27 (ventisette) ubicato al **piano seminterrato**, distinto con il numero **interno 12** (dodici) ed esattamente composto e confinante come rappresentato dalla relativa **planimetria** catastale che a quest'atto **si allega** sotto la lettera "B";

riportato nel **catasto fabbricati** del Comune di **ROMA** (RM) al **foglio 1112, particella 1564, subalterno 55**, VIA BIELORUSSIA n. 31-39, piano S1, interno 12, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza mq. 27, superficie catastale totale mq. 32, rendita catastale euro 108,77;

nei quali il conduttore intende abitare stabilmente e dove è espressamente autorizzato dal locatore a trasferire la propria residenza.

ARTICOLO 2 - DURATA

La locazione è conclusa per la durata di **anni 12** (dodici) a partire dalla data odierna e fino al 2 agosto 2035.

Alla scadenza del termine di durata, il presente contratto si intenderà tacitamente prorogato per un periodo di ulteriori 4 (quattro) anni, qualora sei mesi prima della scaden-

REGISTRATO

a ROMA 5

il 04/08/2023

al n° 8342

serie 1T

Esatti € 355,00

TRASCritto

a ROMA 1

il 07/08/2023

R.G. n° 103896

R.P. n° 76799



za del termine come sopra previsto non venga data disdetta da una delle parti a mezzo lettera raccomandata a/r o pec.

ARTICOLO 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione è stabilito in euro 3.600,00 (tremilaseicento e centesimi zero) da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 300,00 ciascuna, con mezzi di pagamento tracciabili, entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese a partire dal 5 agosto 2023.

Il mancato pagamento dei canoni periodici è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a suo debito mentre il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di risoluzione del contratto.

ARTICOLO 4 - AGGIORNAMENTO

Le parti pattuiscono il canone di locazione sarà sottoposto a revisione che a decorrere dal terzo anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e così di seguito per ogni annualità.

ARTICOLO 5 - ONERI

Oltre al canone di locazione sono a carico del conduttore le spese relative alla gestione e all'ordinaria manutenzione degli immobili in oggetto nonché tutte quelle relative ai consumi e alle utenze, i cui contratti dovranno essere a sue cure e spese stipulati o volturati a suo nome.

ARTICOLO 6 - VINCOLI

Salvo espressa autorizzazione del locatore, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica agli immobili locati e lo stesso si impegna inoltre, anche per le persone con lui conviventi, a non modificarne l'originario vincolo di destinazione d'uso abitativo.

Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere dallo stesso rimosse a sue spese e anche se trattenute dal locatore non gli daranno comunque diritto ad alcun compenso.

ARTICOLO 7 - PRECISAZIONI

Gli immobili sono concessi in locazione privi di arredi e suppellettili e nello stato di fatto e di diritto in cui anche attualmente si trovano, ben noto al conduttore che li accetta dichiarando di averne preso visione e di averli trovati di suo gradimento, li prende in consegna a far data da oggi quale custode provvedendo al ritiro delle chiavi e si obbliga di riconsegnarli nel medesimo stato al termine del contratto, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

ARTICOLO 8 - RECESSO

Per quanto attiene al recesso prima della scadenza naturale del contratto le parti fanno espresso riferimento a quanto disposto dall'art. 4 della L. 392/1978 e dall'art. 2 della L. 431/1998.

ARTICOLO 9 - SUBLOCAZIONE



Il conduttore si impegna a non cedere nemmeno in parte gli immobili locati a terzi in sublocazione né ad altro titolo.

ARTICOLO 10 - PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore tutte le informazioni e la documentazione relative all'efficienza energetica dell'appartamento in oggetto nonché il relativo attestato di prestazione energetica redatto dal geometra Fabrizio Zirino di Roma il 19 maggio 2015, dal quale risulta che detto appartamento rientra in classe energetica "C".

ARTICOLO 11 - CAUZIONE

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore versa oggi stesso al locatrice l'importo di euro 900,00 (novecento e centesimi zero) pari a tre mensilità del canone di locazione pattuito.

Tale somma non è imputabile in conto pigioni né fonte di interessi legali.

La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

ARTICOLO 12 - REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a carico delle parti in parti uguali tra di loro.

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, del D.P.R. 131/1986 le parti chiedono di corrispondere l'imposta di registro annualmente, sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno.

ARTICOLO 13 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto a Roma, il 3 agosto 2023

Firmato:

Repertorio n. 7859

Raccolta n. 5229

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Riccardo Napoli, Notaio in Roma con studio in Via Fabio Massimo n. 95, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia che:

nato a _____,
residente e domiciliato a _____,
titolare del codice fiscale _____ e
nato a _____,
residente e domiciliato a _____,
titolare del codice fiscale _____;

della cui identità personale io Notaio sono certo, dopo averne ricevuto lettura da me Notaio, hanno sottoscritto alla mia presenza e vista il contratto che precede in calce e a margine del foglio intermedio di cui si compone e i suoi allegati, dalla lettura dei quali mi hanno invece dispensa-



to, a Roma, nel mio studio, alle ore 22:00 (ventidue e minuti zero) del tre agosto duemilaventitré (3/8/2023).

Firmato: Riccardo Napoli Notaio i.s.

