

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE

A NORMA DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 431/98, COMMA 1°

Con la presente scrittura privata

1) La Società SAUIE S.r.l. unipersonale, con sede in Napoli alla via S.Teresa degli Scalzi n. 36, c.f. 80133090581, nella persona del Legale rappresentante pro tempore Avv. Americo Montera, nato a Salerno (Sa) il 02/05/194948 e domiciliato per la carica presso la sede della società, c.f. MNTMRC49E02H703A, nella circostanza identificato con Carta di Identità n. AR9488961 rilasciata dal Comune di Salerno il 5 luglio 2011.

In seguito chiamata Locatrice.

2) Il Signor nato a il e residente in alla via - c.f., nella circostanza identificato (tipo di documento)

In seguito chiamato Conduttore.

premessò

- che la SAUIE s.r.l. è proprietaria di un immobile sito in Roma alla via Panama n.

- che il Sig. ha partecipato al bando di gara indetto dalla società Sauie s.r.l. per la locazione di un appartamento ubicato in Roma alla via Panama n. ... di proprietà societaria;

- che all'esito di tale gara il Sig. è risultato aggiudicatario;

oppure

- che il Signor ha chiesto in fitto alla Soc. SAUIE s.r.l. un appartamento ubicato in tale immobile e, precisamente, alla scala .., piano ..., int.;
- che l'immobile oggetto del presente contratto è riportato ai fini del N.C.E.U. al foglio 544, particella 206, sub, cat. A/2 cl. 4 per vani catastali, classe energetica "G".
- che l'immobile è corredato di impianto di acqua calda e fredda, impianto elettrico e di forza motrice, il cui prezzo della manutenzione, nonché il prezzo della gestione sono a totale carico del Conduttore, che si impegna, a fine del rapporto locativo, a restituire gli stessi impianti in buono stato ed adeguati. L'appartamento è inoltre dotato di impianto termico centralizzato dello stabile, con radiatori, il cui prezzo della manutenzione, conduzione e consumo è e resta pro quota a totale carico del Conduttore. Qualora se ne determinassero le condizioni, la parte Locatrice autorizza fin da ora alla installazione di un impianto di aria condizionata indipendente a cura e spese della parte Conduttrice. Le motocondensanti esterne non dovranno mutare l'aspetto attuale delle facciate del fabbricato. Con la sottoscrizione del presente, la parte Conduttrice si impegna ad accettare l'eventuale distacco della caldaia centralizzata quando la parte Locatrice lo comunicherà, esonerandola da ogni e qualsiasi responsabilità e rinunciando ad ogni e qualsiasi pretesa di natura indennitaria e/o risarcitoria e di ciò le parti sono consapevoli ed hanno comunque inteso stipulare il presente contratto. La stessa Conduttrice, inoltre, si impegna, a fine del rapporto locativo, a restituire gli stessi impianti in buono stato.
- che tra le parti si è raggiunta l'intesa stipulare il presente contratto di locazione secondo gli articoli che seguono.

Tanto premesso

si conviene

Art. 1

La costituzione delle parti e la premessa formano parte integrante del presente contratto con valore di patto.

Art. 2

L'immobile oggetto del presente contratto, già catastalmente individuato nella premessa, è compreso in uno stabile di tipo signorile. L'appartamento viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore dichiara di conoscerlo e di trovarlo di suo gradimento, in quanto ha effettuato preliminari sopralluoghi tanto da aver chiesto di stipulare il presente contratto di locazione perché adatto all'uso convenuto ed al suo fabbisogno ed esente da qualsiasi difetto che possa arrecare danno alla salute dei futuri occupanti. L'appartamento è dotato di impianto di citofoni collegati con la portineria negli orari di servizio mentre al di fuori di tali orari saranno collegati con centralina al di fuori dell'androne il cui prezzo del consumo e della manutenzione è e sarà a carico del Conduttore medesimo.

Art. 3

La durata della locazione è pattuita in quattro anni, a decorrere dal e fino al Allo scadere di tale periodo, qualora la Locatrice non deneghi la rinnovazione del contratto per una delle ipotesi all'art. 3, c. 1 della legge 9/12/1998 n. 431 e con preavviso al Conduttore di almeno sei mesi prima della scadenza, la locazione proseguirà per ulteriore quadriennio e cioè fino al

A tale ultima scadenza, la locazione cesserà definitivamente se, nel rispetto dei

tempi e delle modalità prescritte dall'art. 2 c. 1 della legge n. 431/98, sarà stata attivata la procedura di rinnovo a nuove condizioni e questa avrà sortito esito negativo, ovvero sarà stata attivata quella di rinuncia di una delle parti al rinnovo del contratto. Nel silenzio dei contraenti la locazione si intenderà rinnovata alle stesse condizioni per un ulteriore quadriennio e così di seguito, tacitamente, se non interverrà disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra, a mezzo lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza. E' comunque consentito al Conduttore il recesso nell'intero periodo locativo, purchè ne venga data comunicazione scritta con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui si intende recedere dalla locazione e comunque non prima che sia trascorso il primo anno del periodo locativo e cioè, precisamente, non prima che siano passati i primi sei mesi del secondo anno di locazione.

Art. 4

Il canone di locazione è fissato in complessivi euro (...../00) annui pari a euro (...../00) mensili, oltre aggiornamenti ISTAT, nella aliquota derivante dalla variazione in aumento dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT. In aggiunta al canone mensile sono dovuti, inoltre, le spese di condominio, gli oneri accessori con conguaglio semestrale per eventuali maggiori oneri e quant'altro a carico del Conduttore in base alle leggi ed alle consuetudini, oltre ai bolli di quietanza. Il canone di locazione mensile sarà corrisposto anticipatamente dal Conduttore alla Locatrice entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese mediante accredito dell'importo sul c/c intestato alla Sauie s.r.l. presso la Banca Generali, via Cervantes n. 55, Napoli - IBAN IT 66 T 03075 02200 CC8500486368.

Art. 5

L'aggiornamento Istat dovrà essere apportato automaticamente dalla parte conduttrice che rinuncia alla preventiva richiesta scritta della Locatrice che, in mancanza dell'apportato aumento, lo potrà richiedere in qualsiasi momento con azione retroattiva.

Art. 6

E' vietata la sublocazione anche parziale dello appartamento e la cessione del contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso. L'appartamento oggetto del presente contratto, concesso in locazione, dovrà essere destinato ad esclusivo uso di abitazione del Conduttore e del suo stretto nucleo familiare. Il Conduttore si obbliga a non mutarne la destinazione nemmeno occasionalmente, parzialmente e temporaneamente.

Art. 7

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri e accessori e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute e di ogni altro onere. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle quote condominiali per oneri accessori entro i termini stabiliti dalla legge e nel domicilio della Locatrice, così come la sublocazione abusiva, la cessione del contratto ed il mutamento della destinazione dell'uso dell'appartamento con il presente contratto locato, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto stesso per colpa del Conduttore, fermo restando l'obbligo per lo stesso di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore della Locatrice, a norma dell'art. 1456 c.c, e, in ogni caso, il ritardato pagamento del canone e delle quote condominiali per oneri accessori

comporterà per il Conduttore il pagamento di un interesse che viene concordato nella misura legale in vigore al momento in cui dovessero verificarsi tali inadempimenti. Le ricevute della Locatrice costituiscono la sola prova di ogni pagamento. Nonostante qualsiasi diversa pretesa o richiesta del Conduttore, la parte Locatrice può imputare i pagamenti nell'ordine alle spese legali, agli interessi, agli accessori ed al canone di locazione.

Art. 8

Saranno a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'art. 1576 del c.c. e di manutenzione ordinaria, nonché tutte le eventuali riparazioni occorrenti nel corso del rapporto locativo a pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci, pitturazioni, impianti elettrici, telefonici, idraulici di carico e scarico, nonché eventuale metano o gas. Sono escluse invece: le riparazioni di cosiddetta natura condominiale nonché le opere di consolidamento, di ristrutturazione e di ricostruzione che risultassero necessarie al fabbricato, con particolare riferimento alle parti comuni, nel corso del rapporto locativo, per le quali è pattuito un adeguamento del canone in ragione dell'interesse legale annuo, computato sul valore della quota ricadente sull'unità immobiliare locata. Il Conduttore dovrà fare eseguire i lavori di manutenzione direttamente con sollecitudine, pur rimanendo in facoltà della Locatrice di sostituirsi a lui nell'ipotesi di ingiustificata inerzia. Ove il Conduttore non dovesse provvedere alle opere poste a suo carico è fatto salvo il diritto della Locatrice di sostituirsi ad esso e di richiedere poi l'integrale rimborso della spesa sostenuta, il cui pagamento dovrà essere corrisposto nei successivi 20 (venti) giorni. Inoltre dovrà consentire l'esecuzione dei lavori di riparazioni che si rendesse necessario

eseguire all'appartamento nel corso della locazione, rinunciando alla riduzione del corrispettivo in deroga all'art. 1584 c.c.

Art. 9

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato. Esso esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli per qualsiasi ragione o fatto doloso o colposo anche da altri inquilini dello stabile, dall'addetto delle pulizie o da terzi segnatamente per furti con o senza scasso, come anche per umidità o eventuale mancanza di luce e di acqua, nonché dall'uso dell'ascensore e da altre attrezzature del fabbricato.

Art. 10

Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'immobile locato con la massima diligenza e non potrà in nessun caso e modo apportare all'immobile stesso trasformazioni, modifiche, addizioni o innovazioni, senza espressa specifica autorizzazione scritta della Locatrice. Al termine della locazione le opere comunque eseguite dalla parte conduttrice verranno gratuitamente acquisite dalla parte Locatrice. Il Conduttore è altresì tenuto a mantenere l'immobile locato e gli impianti tutti in perfetto stato. Sono comunque a carico del Conduttore le riparazioni consequenziali a danni procurati dal medesimo da sua colpa o negligenza nell'uso dell'appartamento e le riparazioni relative, consequenziali e conseguenti a danni procurati a tutti gli impianti dell'immobile stesso. E' comunque fatto divieto di gettare negli apparecchi igienici e nei lavelli materie di qualsiasi genere che causino ostruzioni. Il Conduttore si obbliga ad osservare o meglio a far osservare dai suoi familiari o eventuali ospiti le regole del buon vicinato e corretto vivere civile, nonché le disposizioni e norme che regolano l'uso del fabbricato. E' vietato collocare,

nell'immobile oggetto del presente contratto, macchinari pesanti di peso superiore alla portata del solaio e rumorosi che provochino stillicidio od altro fastidio. E' ugualmente fatto divieto di introdurre nell'androne e per le scale mezzi di qualsiasi genere e di farli sostare, così come è vietata la sosta di persone e cose negli stessi luoghi.

Art. 11

Sono a carico del Conduttore tutte le spese per i servizi condominiali oneri e accessori da pagarsi mensilmente e a conguaglio semestrale per eventuali maggiori oneri. Restano comunque a carico del Conduttore gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica, di acqua, gas e telefono per le quali il Conduttore stipulerà direttamente i relativi contratti con gli enti eroganti.

Art. 12

Durante la locazione, con preavviso, la Locatrice o persona da questi delegata o incaricata potrà visitare l'appartamento locato, per constatare le modalità di uso e per la verifica di impianti e cose. Ovviamente il Conduttore avrà diritto ad un preavviso di tre giorni fatta eccezione per le sopraggiunte cause per le quali non sia possibile dare preavviso. Tale attività di visita e di verifica non dovrà arrecare troppi fastidi al Conduttore. In caso di vendita dell'immobile o di finita locazione (ultimi sei mesi) la Locatrice potrà visitare o far visitare l'immobile stesso, oggetto del presente contratto, tutti i giorni non festivi, con preavviso di almeno tre giorni al Conduttore. In caso di assenza o di assenza permanente, il Conduttore è comunque tenuto a lasciare le chiavi a persona di propria fiducia dandone comunicazione alla Locatrice.

Art. 13

E' pattuito a carico del Conduttore per il ritardo frapposto alla riconsegna dell'immobile allo scadere del contratto, ovvero nell'ipotesi di risoluzione di diritto o giudiziale, ovvero di condanna a rilascio per qualunque altra causa o ragione, una penale irriducibile di euro 50 (cinquanta/00) al giorno per ciascun giorno di ritardo, fermo l'obbligo di pagare il corrispettivo dovuto o convenuto e di risarcire gli ulteriori maggiori danni. Per il ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori saranno applicati, a prescindere dal diritto alla risoluzione del contratto, gli interessi nella misura legale in vigore al momento in cui dovesse verificarsi tale inadempimento.

Art. 14

Il Conduttore non potrà, senza aver ottenuto il preventivo consenso scritto della locatrice, eseguire addizioni o lavori di miglioramento all'immobile; gli uni e gli altri resteranno, in ogni caso, a beneficio della Locatrice, senza dover corrispondere compenso alcuno al Conduttore. Il Conduttore pone a proprio definitivo carico e spesa ogni presente, passato e futuro adeguamento relativo all'immobile o alle sue impiantistiche a norma di legge. Il Conduttore rinuncia espressamente e definitivamente ad ogni e qualsiasi azione, pretesa o ragione a sé spettante a norma degli artt. 1592, 1593 e 2041 c.c. e comunque a norma dei principi generali dell'arricchimento.

Art. 15

Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per qualsiasi evento, nessuno escluso, che potesse derivare dalla sua attività nell'immobile locato in special modo per quanto concerne gli impianti per

apparecchi elettrici e radianti. Si ribadisce altresì che il Conduttore dichiara di trovare l'immobile di suo gradimento ed esente da difetti che possono influire sulla salute di chi lo occuperà e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato locativo.

Art. 16

Il Conduttore ha facoltà per se, i suoi familiari ed eventuali ospiti ed a proprio rischio e pericolo, di servirsi del servizio ascensore se e quando funziona senza diritto di indennizzo in ipotesi di sospensione del servizio, per lavori o eventuali fermi, imposti dall'autorità vigilante o guasti.

Art. 17

Il Conduttore potrà stipulare per proprio conto una polizza assicurativa con primaria Compagnia di Assicurazione, a garanzia dei danni procurati per sua responsabilità, oltre che per atti di sabotaggio provenienti da terzi, per un valore non inferiore a euro 2.000.000,00 (duemilioni) e sarà obbligato a darne copia, nonché a dare annualmente copia della quietanza del regolare pagamento, alla Locatrice, restando, in caso contrario, responsabile in proprio garantendo personalmente qualsiasi forma risarcitoria.

Art. 18

Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione e degli oneri accessori o condominiali nel termine pattuito, l'inosservanza del divieto di sublocazione, di cessione del contratto, di mutamento di destinazione d'uso e l'esecuzione di opere di trasformazione o di addizione senza il consenso scritto preventivo della Locatrice, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto

con l'obbligo del Conduttore di pagare il dovuto fino al rilascio dell'immobile e di risarcire il maggiore danno.

Art. 19

Le spese di registrazione per l'annualità in corso e per le annualità successive saranno poste a carico delle parti in ragione del 50% dell'importo mentre per i bolli del contratto e delle ricevute-quietanze saranno a totale carico del Conduttore.

Art. 20

Il Conduttore ai fini del presente contratto, elegge domicilio presso l'immobile con il presente contratto locato, in Roma alla via Panama n.77/79 a tutti gli effetti ed in ipotesi di sua assenza presso il portiere di tale stabile. Parimenti la Soc. Saue s.r.l. elegge domicilio in Napoli alla Via S. Teresa degli Scalzi n.36

Art. 21

Per qualsiasi controversia in dipendenza del presente contratto, è e sarà competente l'Autorità Giudiziaria di Napoli.

Art. 22

La Locatrice specifica che non saranno consentite installazioni di antenne televisive private singole e di quant'altro genere sul terrazzo di copertura del fabbricato, dovendosi servire delle antenne centralizzate presenti nel fabbricato il cui servizio è gratuito, fatti salvi gli interventi di carattere straordinario che restano pro quota a carico del Conduttore.

Art. 23

A titolo di deposito cauzionale costituito a garanzie delle obbligazioni assunte, il Conduttore versa alla Locatrice che ne rilascia quietanza con la sottoscrizione del

presente contratto la somma di euro (...../00) pari a due mensilità del canone pattuito di euro (...../00) mensili. Il deposito cauzionale sarà produttivo di interessi. Il deposito cauzionale dovrà essere integrato nella stessa misura in cui aumenterà il canone a seguito dell'applicazione delle aliquote Istat con gli aggiornamenti pattuiti. Si specifica altresì che il deposito cauzionale non potrà mai essere computato in conto canoni e verrà restituito solo al termine della locazione ad avvenuta riconsegna e verifica dell'immobile. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo. Le parti dichiarano che il presente contratto è economicamente favorevole ad entrambe ed espressamente si riconfermano soddisfatte dell'accordo raggiunto.

Napoli, lì

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli articoli 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute in tutti gli articoli del presente contratto e cioè n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,22, 23 che qui si abbiano per ripetuti e trascritti.

Napoli, lì

Il Locatore

Il Conduttore