

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., con sede in Napoli alla via S. Teresa Degli Scalzi n. 36, c.f. -----, nella persona del rappresentante pro tempore -----, nato a ----- il ----- e domiciliato per la carica presso la sede della società, c.f. -----, nella circostanza identificato con Carta di Identità n. -----, rilasciata dal Comune di ----- il -----.

In seguito chiamata Locatrice.

2) I Signori -----, nato ad ----- il ----- e residente in ----- alla via -----, c.f. -----, nella circostanza identificato con carta d'identità nr. ----- emessa dal Comune di ----- in data ----- e -----

In seguito chiamati Conduttori.

Premesso:

- che con verbale Rep. ----- racc. n. ----- del ----- a cura del notaio "-----" con sede in -----, l'assemblea straordinaria ha deliberato la messa in liquidazione volontaria della società SAUIE s.r.l. e nominato il dott. ----- liquidatore, pertanto, la stipula del presente contratto avviene come di consuetudine, secondo le quotazioni dell'agenzia delle entrate, in ossequio ai principi di economicità e con espressa clausola di cessione del presente contratto al termine della liquidazione, al socio unico Regione Campania;
- che i Sig.ri ----- hanno partecipato al bando di gara indetto dalla società Sauie s.r.l. per la locazione di un'unità immobiliare, ubicata in Roma alla via Panama n. 77 di proprietà societaria;

- che all'esito di tale gara i Sig.ri ----- sono risultati aggiudicatari;
- che l'immobile oggetto del presente contratto è sito in Roma alla via Panama n. -----, scala -----, piano -----, int. ----- ed è riportato ai fini del N.C.E.U. al foglio -----, particella -----, sub -----, cat. ----, cl. -----, vani catastali -----, rendita euro ----- - classe energetica "----". I Conduttori danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio.
- che l'immobile è corredato di impianto di acqua calda e fredda, impianto elettrico, di forza motrice, il cui prezzo della manutenzione sia ordinaria che straordinaria nonché il prezzo della gestione sono a totale carico dei Conduttori, inoltre gli stessi Conduttori si impegnano, a fine del rapporto locativo, a restituire gli stessi impianti in buono stato. 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 dei Conduttori. Tale impianto potrà essere soppresso nel suo funzionamento in qualità di servizio, qualora se ne determinassero le condizioni, cioè, a specificazione di quanto sopra, l'impianto centralizzato sarà staccato in data scelta dalla Locatrice, data che sarà insindacabile. Pertanto con la sottoscrizione del presente, la parte conduttrice si impegna ad accettare il distacco della caldaia centralizzata quando la parte locatrice lo comunicherà.
- che tra le parti si è raggiunta l'intesa di 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 in buono stato locativo e comunque nello stato di fatto in cui si trova. I Conduttori dichiarano di conoscerlo e di trovarlo di loro gradimento, in quanto hanno effettuato preliminari sopralluoghi, tanto da aver chiesto di stipulare il presente contratto di locazione perché adatto all'uso convenuto ed al loro fabbisogno ed esente da difetti che possano influire sullo stato di salute della parte conduttrice. 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 dei Conduttori medesimi.

Art. 3

La durata della locazione è pattuita in quattro anni, a decorrere dallo ----- 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 ai Conduttori 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. È comunque consentito ai Conduttori 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 euro ----- (-----) annui pari a euro --
----- (-----) 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 come appreso e quant'altro a carico dei
Conduttori in base alle leggi ed alle consuetudini, oltre ai bolli di quietanza. La
ripartizione delle spese condominiali sarà calcolata secondo la "Tabella
ripartizione oneri accessori tra locatore e Conduttrice" Confedilizia/Sunia-Sicet-
Uniat, registrata in Roma – Atti privati al n. 8455/3 in data 30/4/2014. Il canone
di locazione mensile sarà corrisposto anticipatamente dai Conduttori 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 -----, via ----
-----, ----- - IBAN -----.

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

È vietata la sublocazione anche parziale dell'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 dei Conduttori e del loro nucleo familiare. I Conduttori si obbligano a non mutarne la destinazione nemmeno occasionalmente, parzialmente e temporaneamente.

Art. 7

I Conduttori non potranno in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri e accessori e non potranno 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 dei Conduttori, fermo restando l'obbligo per gli stessi 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 i Conduitori 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 dei Conduitori, 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 dei Conduitori 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 scarico, nonché eventuale metano o gas, anche per far sì che l'immobile a fine del rapporto locativo, venga riconsegnato nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato all'inizio dello stesso rapporto. Sono escluse invece: le riparazioni di cosiddetta natura condominiale nonché le opere di consolidamento, di ristrutturazione e di ricostruzione che risultassero necessarie all'immobile 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. I Conduitori dovranno fare eseguire i lavori di manutenzione direttamente con sollecitudine, pur rimanendo in facoltà della Locatrice di sostituirsi a Loro nell'ipotesi di ingiustificata inerzia. Ove i Conduitori non dovessero provvedere alle opere poste a loro 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 dovranno 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

I Conduttori sono costituiti custode dell'immobile locato. Essi esonerano 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

I Conduttori sono tenuti a servirsi dell'immobile locati con la massima diligenza e non potranno 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. I Conduttori sono altresì tenuti a mantenere l'immobile locato e gli impianti tutti in perfetto stato ed a restituirli nello stesso stato locativo in cui gli sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso. Sono comunque a carico dei Conduttori 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. È comunque fatto divieto di gettare negli apparecchi igienici e nei lavelli materie di qualsiasi genere che causino ostruzioni. I Conduttori si obbligano ad osservare o meglio a far osservare dai loro familiari o eventuali ospiti le regole del buon vicinato e corretto vivere civile, nonché le disposizioni e norme che regolano l'uso del fabbricato. È 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. È 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 dei Conduttori tutte le spese per i servizi condominiali oneri e accessori da pagarsi mensilmente e a conguaglio annuale per eventuali maggiori oneri. Restano comunque a carico dei Conduttori gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica, di acqua, gas e telefono per le quali i Conduttori stipuleranno 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 i Conduttori avranno 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 ai Conduttori. 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 ai Conduttori. In caso di assenza o di assenza permanente, i Conduttori sono comunque tenuti a lasciare le chiavi a persona di propria fiducia dandone comunicazione alla Locatrice.

Art. 13

È pattuito a carico dei Conduttori 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 70 (settanta) 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

I Conduttori non potranno, 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 ai Conduttori. I Conduttori pongono a proprio definitivo carico e spesa ogni futuro adeguamento relativo all'immobile o alle sue impiantistiche a norma di legge. I Conduttori rinunziano 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

I Conduuttori esonerano 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 i Conduuttori dichiarano di trovare l'immobile di loro gradimento ed esente da difetti che possono influire sulla salute di chi lo occuperà e si obbligano a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato locativo.

Art. 16

I Conduuttori hanno facoltà per sè, i loro familiari ed eventuali ospiti 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

I Conduuttori potranno 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 dei Conduuttori 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 dei Conduuttori.

Art. 20

I Conduuttori ai fini del presente contratto, eleggono domicilio presso l'immobile con il presente contratto locato, in Roma alla via Panama n.77 a tutti gli effetti ed in ipotesi di loro assenza presso il portiere di tale stabile. Parimenti la Soc. SAUIE 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.

Art. 23

A titolo di deposito cauzionale costituito a garanzie delle obbligazioni assunte, i Conduitori versano alla Locatrice che ne rilascia quietanza con la sottoscrizione del presente contratto la somma di euro ----- (-----) pari a due mensilità del canone pattuito di euro ----- (-----) 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.

Roma, lì

La Locatrice

I Conduitori

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.

Roma, lì

La Locatrice

I Conduitori