CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2 – Comma 3 legge 9/12/98 n° 431
concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini
Depositato presso il Comune di Roma il 27.07.2023
Con protocollo n° RA/2023/0044852 Dip. Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione

A TASSAZIONE AGEVOLATA AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 1 LEGGE 431/98

La sig.ra **Lorella Salce**, nata a Pescara (PE) il 30 maggio 1963, con domicilio in via Durban, 20 – 00144 Roma, codice fiscale SLCLLL63E70G482N di seguito denominata locatore (assistita dall'UPPI in persona di De Nicola Angelo)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Sig.ra **Natalina Cursi**, codice fiscale CRSNLN60T65B934Q, in qualità di legale rappresentante dell'**Associazione Aurora Tomaselli - Ricerca e Prevenzione,** codice fiscale 97604190583, sede legale Via Valle Borbera 82, 00141, di seguito denominato conduttore, (assistita dal Dott. Antonio Castrignanò)

CHE ACCETTANO, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,

l'unità immobiliare posta in Roma, via Alberto Modignani, N. 39, scala B, piano 2, int. 5 composta da ingresso, corridoio, bagno, cucina e due camere, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: posto auto, non ammobiliata.

A) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: foglio 868, particella 295, sub 26, cat. Catastale A2, classe 07, vani 4,5, rendita catastale € 859,90

B) PRESTAZIONE ENERGETICA:.Classe F. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

C) SICUREZZA IMPIANTI: Il conduttore prende atto che gli impianti esistenti nell'appartamento in oggetto e quelli non dispongono di certificazione a norma, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE PATTUIZIONI SEGUENTI.

Articolo 1 (*Durata*)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 05/04/2025 al 04/04/2028 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Articolo 2 (*Canone*)

Il canone annuo di locazione,secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra definito tra l'Uppi con le Organizzazione della Proprietà e le Organizzazioni degli inquilini e depositato il 27.07.2023 con Protocollo n. RA/2023/0044852 presso il Comune di Roma/ Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione è convenuto in € 9.600,00 (novemilaeseicento/00) annuali che il conduttore si obbliga a

corrispondere a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT43S0306903214100000005698, in n. 12 rate eguali anticipate di € 800,00 ciascuna, entro il 15 di ogni mese.

Articolo 3 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di €.1.600,00 (milleseicento) pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (*Oneri accessori*)
Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota mensile di € 200,00, salvo conguaglio, a copertura degli oneri condominiali ordinari e per le utenze (acqua, luce, gas).

Articolo 5 (*Spese di bollo e di registrazione*)
Il locatore intende avvalersi delle disposizioni di cui al DLGS n. 23 del 14-03-2011 cosiddetta "cedolare secca". Pertanto, a norma di tale disposizione il locatore dichiara di rinunciare all'applicazione degli adeguamenti Istat. Il presente contratto, quindi, è esente da imposta di bollo e tassa registro. E' facoltà del locatore recedere dalla tassazione della cedolare secca e in tal caso, il canone sarà adeguato annualmente con l'applicazione dell'Istat al 75% e le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore mentre la tassa di registro è pari alla metà. Il conduttore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al locatore e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6 (*Pagamento*)
Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7 (*Uso*)
L'immobile deve essere destinato esclusivamente a uso abitativo a favore dei familiari e dei cari dei pazienti in cura presso l'ISTITUTO NAZIONALE TUMORI "Regina Elena". Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale.
Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito

della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 (*Recesso del conduttore*):
È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

Articolo 9 (*Consegna*)
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: in buono stato e non arredato.

Articolo 10 (*Modifiche e danni*)
Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (*Assemblee*)
Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 (Impianti)
Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13 (*Accesso*)
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

, caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità .nmobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*)
La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.
L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (*Varie*)
A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.Lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Letto, approvato e sottoscritto
Roma li 04/04/2025

Il locatore _____ **Il conduttore** _____

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia, 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) dei presente contratto.

Il locatore _____ **Il conduttore** _____

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sindacato Autonomo Condomini
Via Ofanto, 18 - Sc. A - int. 1 - 00198 Roma
Tel. 06.8557279 - 06.85350874
www.uppiroma.it