

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

(AD USO ABITATIVO CONVENZIONATO ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N.431)

Con la presente scrittura privata l'Azienda Sanitaria Locale di Rieti con sede in Rieti Via del Terminillo 42 C.F. e P.I. 00821180577 rappresentata giusta delega del Direttore Generale aziendale dott.ssa Marinella D'Innocenzo, dalla dott.ssa Anna Petti, nata a Roma il 01/03/1966, C.F.: PTT NNA 66C41 H501P, residente a Roma in via Mario Rapisardi, 6, identificata a mezzo di Carta d'Identità n. CA93571EX rilasciato il 28/08/2019 ed avente scadenza al 01/03/2030 che nel seguito della presente scrittura per brevità verranno denominati "il conduttore" il quale si impegna a prendere in locazione per se ed aventi causa dal Sig. Mattarelli Alessandro, nato a RIETI (RI) il 17/03/1969, C. F. MTT LSN 69C17 H282D residente a Rieti, piazzale Veterani dello Sport, 2 che dichiara di avere la piena ed intera disponibilità dell'immobile sotto identificato e che nel seguito della presente scrittura verrà per brevità denominato "il locatore", l'unità immobiliare sita in Rieti, Piazzale Veterani dello Sport, 2 e precisamente immobile ad uso abitativo posto al piano T-1-S1 con corte circostante di pertinenza e composto di salone, cucina, bagno e camera al piano terra, 4 vani e 2 bagni al piano primo oltre a locali accessori e garage al piano seminterrato, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Rieti distinto con il fg. 79, part. 193, sub. 3, cat. A/7, classe 2, vani 9,5, r.c. € 1.251,12; quanto appena descritto nel seguito della presente scrittura verrà per brevità denominato "l'immobile". Si precisa che sino alla accettazione da parte del locatore della presente proposta-contratto il termine "Locatore" è inteso come "futuro locatore" ed il termine "conduttore" è inteso come "proponente conduttore"; dal momento dell'accettazione la presente proposta-contratto si trasforma automaticamente in contratto di locazione pertanto i termini avranno la loro accezione naturale di conduttore e locatore.

1) Il contratto ha la durata di anni tre dal 20 marzo 2021 al 19 marzo 2024 ed alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero intenda vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima, in questo caso sarà a carico del Conduttore l'onere della registrazione della risoluzione all'agenzia delle Entrate e la relativa tassa di risoluzione anticipata del contratto determinata nella misura di legge ove dovuta.

2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione.

3) Il canone annuo di locazione, avendo il conduttore tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, la sua ubicazione, le dotazioni dello stesso che portano ad individuare in euro 5,00/mq mese il valore di locazione vedasi quanto stabilito dall'Accordo definito tra il Comune di Rieti, e le associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini in data 24 Luglio 2008 e depositato presso il Comune di Rieti, e considerato che la superficie dell'appartamento e delle pertinenze in valore ponderato supera i 240 metri

quadrati, è convenuto in €. 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in n. 12 rate mensili ciascuna, da €. 1.200,00 (milleduecento/00) da versarsi entro il venticinquesimo giorno di ogni mese; il conduttore verserà la prima mensilità del canone entro il 18 Marzo ed a seguire, con cadenza mensile a mezzo bonifico bancario sul seguente conto corrente riportato al successivo art. 14 ed intestato al locatore. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione ISTAT, salvo quanto previsto all'art.19 del presente contratto. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, legge 27 luglio 1978, n. 392. La consegna dell'immobile avverrà in data sab 20 marzo 2021 e comunque non prima del "buon fine" dei bonifici relativi alla prima mensilità ed al deposito cauzionale. Il mancato pagamento entro il termine previsto per la consegna dell'immobile della caparra e/o del deposito cauzionale, in qualsiasi forma avvenga, produrrà la risoluzione di diritto del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni.

4) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore lascerà in deposito al locatore, entro la data prevista per la consegna delle chiavi e dell'immobile una somma di €. 2.400,00 (dicesi duemilaquattrocento/00), pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione se:

- a) lo stato dell'unità immobiliare è coerente con quanto a suo tempo consegnato e vi è stata l'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;
- b) il conduttore consegna fotocopie integrali delle fatture di acqua luce e gas;
- c) nel caso di avvenute cessazioni delle utenze si è provveduto a far apporre i sigilli ai contatori e così completare l'operazione di cessazione delle utenze (questo punto non si applica nel caso di volture delle utenze). Laddove il conduttore non abbia provveduto questi dovrà corrispondere il canone sino alla data di apposizione dei sigilli essendo in caso contrario impossibile allacciare le utenze per il nuovo inquilino; il deposito cauzionale in caso di morosità potrà essere imputata in conto canoni scaduti;
- 5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.
- 6) L'immobile locato dovrà essere utilizzato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e nello specifico di personale religioso ad oggi ospitato all'interno della struttura ospedaliera "De Lellis", con divieto di mutare anche in parte e anche solo temporaneamente tale uso. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. L'immobile si concede per accogliere un numero massimo di 8 persone.
- 7) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare oggetto della locazione e di averla trovata in buono stato locativo, a norma dell'art. 1575 Cod. Civ., ed adatta all'uso convenuto e che la prenderà in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
- 8) SPESE: Sono altresì a carico del conduttore gli oneri accessori e quant'altro previsto dalla legge e dalle consuetudini. Per determinare a chi



imputare il pagamento degli oneri accessori le parti faranno riferimento alla "Tabella oneri accessori Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat" registrata il 30 aprile 2014, Agenzia Entrate - Ufficio territoriale Roma 2 - n.8455/3, che entrambe le parti dichiarano di aver letta e di ben conoscere.

Sono considerati di competenza del conduttore tutti gli interventi di manutenzione o sostituzione da farsi a cardini, serramenti, infissi, rubinetterie così come le manutenzioni da effettuarsi alla caldaia ed agli elettrodomestici per problematiche emerse successivamente al decimo giorno dopo l'allaccio dell'ultima utenza; è di competenza del conduttore la manutenzione costante degli infissi esterni (se in legno).

9) Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che nei confronti dei terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti (ad esempio, per incendio, ostruzione di scarichi, allagamento, fughe di gas, ecc.). Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da interventi commissionati ad artigiani incaricati dal locatore medesimo di eseguire interventi improcrastinabili nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. L'immobile viene locato arredato; l'elenco degli arredi costituirà documento a parte e verrà sottoscritto dalle parti alla consegna dell'appartamento.

10) E' vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

11) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della remissione in pristino a proprie spese.

12) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati nei casi di manutenzioni ordinarie e straordinarie oppure nel caso in cui, al termine della locazione, il locatore intendesse locare nuovamente l'immobile, o in qualsiasi momento in caso di vendita dell'immobile almeno due volte alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

13) Il locatore deve comunicare il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita, e in caso di nuova locazione dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

14) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto ed ai pagamenti annuali, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà mediante versamento a mezzo bonifico bancario presso la banca Intesa SanPaolo di Carsoli ed avente il seguente IBAN: IT57T0306940510000003224105.

15) 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. Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello di Rieti, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

16) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente - sulla base delle scelte operate dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengono di

nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicata, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

17) 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

18) Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore o comunque da suoi incaricati, sin dal momento dell'inizio delle trattative, dei seguenti punti di cui prende atto e che accetta incondizionatamente:

- a) che l'immobile non è dotato di certificazione dell'impianto elettrico in base alla legge 46/90 e s.m.i.
- b) che l'immobile non è dotato di certificazione dell'impianto termico in base alla legge 46/90
- c) che l'immobile è dotato di contatore del gas o in alternativa del certificato di tenuta della linea gas
- e) che l'immobile ha classe energetica "G" e E.p.g.l. "___" come da attestato di prestazione energetica redatto dal Geom. Pierino Mitrotti in data _____ e del quale riceve copia in data odierna.

19) Il locatore edotto dei vantaggi previsti relativamente all'applicazione del D. Lgs 23 del 7 aprile 2011 in materia di locazioni dichiara di avere le caratteristiche previste dalla legge e di voler optare per l'esercizio della "cedolare secca" estesa automaticamente anche alle eventuali proroghe, pertanto dichiara sospeso quanto previsto all'art. 3 (adeguamento del canone) e all'art. 14 (spese di registrazione e tassa annuale) del presente contratto; il conduttore dichiara con la sottoscrizione della presente di essere edotto di ciò.

20) La violazione dei patti di cui agli articoli 5, 9, 10, e 11 produrrà ipso iure la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

21) La presente proposta-contratto di locazione è da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., e perderà ogni efficacia qualora entro la data del 18 marzo 2021 non sia portata a conoscenza di uno dei proponenti la relativa accettazione, che dovrà essere manifestata per iscritto, e potrà risultare anche tramite sottoscrizione apposta in calce alla presente proposta-contratto oppure mediante comunicazione di avvenuta accettazione effettuata all'indirizzo di Posta elettronica certificata: asl.rieti@pec.it

Letto approvato e sottoscritto Rieti, 16 marzo 2021

Il conduttore per conto di Asl Rieti Anna Petti

Per Espressa accettazione della presente scrittura in data

Il locatore Mattarelli Alessandro

Approvazione specifica: A norma degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. Si approvano specificamente le clausole contenute nei patti 3 (canone di locazione adeguamento e modalità di pagamento); n. 6 (divieto di mutare la destinazione e di sublocazione); n. 10 (responsabilità del conduttore); n. 11 (rispetto regolamento condominiale e deliberazioni dell'assemblea); n. 12 (divieto di migliorie e addizioni senza consenso); n. 13 (garanzia dell'accesso); 16 (foro competente); 17 (ricorso alla conciliazione); 19 (certificazioni dell'immobile)

Il conduttore viene a conoscenza oggi, 22/03/2021 della accettazione della presente proposta da parte del proprietario.

Per conto di Asl Rieti Anna Petti