

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITAZIONE tra

SIDIEF S.p.A. Società Italiana di Iniziative Edilizie e Fondiarie (società unipersonale, soggetta a direzione e coordinamento della Banca d'Italia) con sede in Roma, Via dei Due Macelli n. 73, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, c.f. e p.iva 02627770155, in persona dell'Arch. Carola Giuseppetti quale Direttore Generale della Società in forza della procura rilasciata in data 27 Gennaio 2015 per notaio Dr. Mario Scattone di Roma Rep. N. 54356 raccolta n. 18639 (di seguito per brevità denominato anche "Locatore")

da una parte

e

«**CONDUTTORE**» nato/a a «COMUNE_NASCITA» «PROVINCIA_NASCITA» il «DATA_NASCITA», codice fiscale: «CODICE_FISC», residenza anagrafica: «COMUNE_RESIDENZA» («PROV_RESIDENZA»), «INDIRIZZO_RESIDENZA», «CIVICO_RESIDENZA», documento di riconoscimento: «DOCUMENTO_TIPO» n. «DOCUMENTO» rilasciato da «DOCUMENTO_AUTORITA_RILASCIO» il «DOCUMENTO_DATA_RILASCIO» (di seguito per brevità denominato anche "Conduttore")

dall'altra parte

Il Locatore e il Conduttore, congiuntamente denominati anche "Parti" o ciascuno singolarmente "Parte", convengono e stipulano quanto in appresso.

Articolo 1 - Oggetto -

1.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, i locali qui appresso indicati (di seguito per brevità anche "Immobile"):

- 1) appartamento sito in «IMMOBILE_COMUNE» («IMMOBILE_PROVINCIA»), «IMMOBILE_VIA» n. «IMMOBILE_CIVICO», palazzina «EDIFIC_CODICE», scala «IMMOBILE_SCALA», piano «IMMOBILE_PIANO», int. «IMMOBILE_INTERNO», identificato al Catasto Fabbricati di «IDECAT_COMUNE» foglio n° «FOGLIO_CAT», particella n° «NUMERO_CAT», subalterno n° «SUB_CAT», categoria catastale «CATEGORIA_CAT», rendita catastale Euro «RENDITA_CAT»;
- 2) annessa cantina «IDECAT_CANTINA»
- 3) annesso box/posto auto «IDECAT_BOX» .

Articolo 2 - Destinazione d'uso -

2.1 L'immobile viene concesso in locazione ad esclusivo uso di civile abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

«CONVIVENTE» «COMUNE_NASCITA_CONVIVENTE» «DATA_NASCITA_CONVIVENTE»

2.2 Il Conduttore si impegna a comunicare ogni successiva variazione che intervenga nella composizione del proprio nucleo familiare. La permanenza nell'immobile di persone diverse da quelle indicate, se protratta per un periodo superiore a tre mesi, costituisce grave inadempimento del Conduttore e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

2.3 Il Conduttore si obbliga ad usare l'immobile da buon padre di famiglia, senza recarvi danno e senza recare molestia agli altri inquilini o utilizzatori dell'edificio, secondo quanto nel dettaglio previsto in appresso.

2.4 È fatto divieto al Conduttore di destinare l'immobile – anche solo in parte e anche solo temporaneamente – ad uso diverso da quello di civile abitazione. Il mutamento della destinazione d'uso, anche se parziale e/o temporaneo, costituisce grave inadempimento e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Articolo 3 - Durata, rinnovo e recesso -

3.1 La durata della locazione è pari a 4 (quattro) anni con inizio dal «DT_DECORRENZA» e termine al «DT_SCADENZA».

3.2 Alla prima scadenza la locazione può essere rinnovata tacitamente per un ulteriore periodo di 4 (quattro) anni, salvo che il Locatore non si avvalga della facoltà di diniego del rinnovo ai sensi degli artt. 2 e 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, dandone comunicazione motivata al Conduttore con preavviso di almeno sei mesi a

mezzo di lettera raccomandata a/r.

3.3 Alla seconda scadenza della locazione, ciascuna delle Parti ha facoltà di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare all'altra Parte almeno sei mesi prima della scadenza. La Parte interpellata deve rispondere a mezzo di lettera raccomandata a/r entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata inviata dalla Parte che ha iniziato la procedura. In mancanza di risposta della Parte interpellata ovvero in mancanza di accordo tra le Parti il contratto viene definitivamente a cessare alla scadenza pattuita.

3.4 Parimenti, alla seconda scadenza, il contratto viene definitivamente a cessare alla scadenza pattuita qualora una Parte comunichi all'altra la propria intenzione di non rinnovare il contratto a mezzo di lettera raccomandata a/r inviata almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

3.5 In mancanza di qualsiasi comunicazione inviata almeno sei mesi prima della scadenza per il rinnovo del contratto a nuove condizioni ovvero per il diniego del rinnovo del contratto, la locazione si intende tacitamente rinnovata alle medesime condizioni.

3.6 Il Conduttore, ai sensi dell'art. 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, può recedere in qualsiasi momento dal contratto qualora ricorrano gravi motivi, dandone comunicazione scritta al Locatore, a mezzo di lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto.

Articolo 4

- Canone -

4.1 Il canone annuo della locazione è convenuto in Euro «CANONE» (euro «CANONE LETTERE»), da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di Euro «CANONE_MENS» (euro «CANONE_MENS LETTERE») cadauna entro il giorno 5 (cinque) del mese cui la rata si riferisce, presso il domicilio del Locatore nei modi da esso indicati.

4.2 Il canone è aggiornato ogni anno in misura pari al «PERC_APPL_ISTAT» % della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, o di altro indice che per legge allo stesso dovesse sostituirsi.

4.3 Il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza, costituisce motivo di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 C.C., salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 5

- Oneri accessori e utenze -

5.1 Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e le altre spese imputabili all'immobile (ivi inclusi quelli relativi alle parti comuni del condominio, comprensorio, consorzio, supercondominio di cui faccia parte l'immobile), secondo la ripartizione e la quota di partecipazione stabilita nel documento "Oneri e spese – Ripartizione e quote di partecipazione" di cui il Conduttore dichiara di aver preso esatta visione.

5.2 In corso d'anno il Conduttore si obbliga a versare le somme richieste in acconto ai sensi del precedente art. 5.1 sulla base di un preventivo all'uopo predisposto e il conguaglio annuale sulla base del relativo consuntivo; tali somme devono essere corrisposte al Locatore unitamente alle rate mensili del canone di locazione secondo le indicazioni di quest'ultimo.

5.3 Il mancato pagamento degli oneri accessori e delle spese ai sensi dell'art. 5 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce motivo di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C., salvo quanto previsto dall'art. 55 della medesima Legge.

5.4 L'obbligo di cui al precedente comma 5.1 permane anche nel caso in cui il Conduttore non utilizzi le parti comuni ovvero rinunci o non fruisca dei servizi comuni.

5.5 Il Locatore potrà adeguare le quote di ripartizione e di partecipazione di cui al precedente comma 5.1, dandone tempestiva e motivata comunicazione al Conduttore, qualora dovesse emergere l'esigenza connessa ad un errore delle stesse ovvero alle mutate condizioni anche di una sola parte del compendio cui fa parte l'immobile (ivi incluso il numero delle unità immobiliari).

5.6 I contratti per la fornitura di energia elettrica, gas, linea telefonica e per tutte le altre utenze devono essere stipulati direttamente dal Conduttore, sul quale gravano i relativi costi, consumi, oneri e quant'altro dall'inizio della locazione sino alla riconsegna dell'immobile. Le imposte, tasse e tariffe relative all'utilizzo dell'immobile sono parimenti a carico del Conduttore.

5.7 Alla cessazione, per qualsiasi motivo, della locazione il Conduttore ha l'obbligo di dimostrare di essere in regola con i pagamenti relativi alle spese di cui al presente articolo, rimanendo in facoltà del Locatore di rivalersi sulle garanzie prestate per le somme che il Conduttore dovesse corrispondere a terzi per tali titoli.

Articolo 6

- Pagamenti e interessi -

6.1 Qualsiasi pagamento dovuto dal Conduttore in forza del presente contratto deve essere effettuato secondo le modalità comunicate dal Locatore. È espressamente escluso il pagamento per contanti. Le ricevute del Locatore e le ricevute bancarie o postali costituiscono la sola prova di ogni pagamento.

6.2 In caso di ritardato pagamento, il Conduttore è costituito automaticamente in mora anche senza formale diffida del Locatore ed è tenuto a corrispondere, sugli importi dovuti, gli interessi di mora, maturati dal giorno di scadenza sino al giorno di effettiva corresponsione, al tasso legale maggiorato di due punti percentuali.

6.3 Il Conduttore non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese oltre i termini pattuiti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento di quanto dal medesimo dovuto.

6.4 Indipendentemente dalle indicazioni del Conduttore, in deroga all'art. 1193, comma 1, c.c. il Locatore potrà imputare i pagamenti nell'ordine alle spese legali, agli interessi e accessori, al rimborso oneri e spese e poi ai canoni, con le facoltà di cui all'art. 1193, comma 2, c.c..

6.5 Il Conduttore fin da ora rinuncia a far valer qualsivoglia azione o eccezione al fine di sospendere o ritardare il pagamento di quanto dovuto ai sensi del presente contratto e comunque fin da ora rinuncia alla compensazione di quanto dovuto con eventuali propri crediti verso il Locatore.

Articolo 7

- Consegna e stato dell'Immobile -

7.1 Il Conduttore con il ritiro delle chiavi prende in consegna l'Immobile ad ogni effetto di legge e ne diviene custode.

7.2 Il Conduttore dichiara di aver visitato l'Immobile e, dopo attento esame dello stesso, dichiara di averlo trovato in buono stato, idoneo al proprio uso, adeguato alle sue specifiche esigenze ed esente da vizi o difetti di qualsiasi natura e che comunque possano influire sulla salute di chi vi abita. Il Conduttore dichiara dunque di essere esattamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti di sorta nonché dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 c.c..

7.3 Il Conduttore dichiara altresì di ben conoscere e accettare lo stato di manutenzione dello stabile in cui si trova l'Immobile e di non aver nulla da eccepire in proposito.

Articolo 8

- Manutenzione -

8.1 Tutta la manutenzione ordinaria dell'Immobile è a carico del Conduttore, che deve provvedere, a proprie cure e spese, anche a tutte le relative necessarie riparazioni e sostituzioni. Pertanto, il Conduttore è tra l'altro tenuto ad eseguire tutti gli interventi conseguenti ai danni provocati dalla negligenza nell'uso nonché tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria, anche se dipendenti da vetustà, caso fortuito o forza maggiore in deroga agli artt. 1576, 1609 e 1910 c.c.. Sono a carico del Conduttore, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi interni ed esterni da farsi agli impianti di luce, telefono, gas, acqua nonché alla caldaia, ai sanitari, alla rubinetteria e ai raccordi idraulici, agli spurghi e agli scarichi, al citofono, ai serramenti e alle chiavi, ai vetri e alle grate, ai cardini e agli infissi, sia interni che esterni, usci, avvolgibili e persiane, nonché le riparazioni della superficie del pavimento, dei muri e dei soffitti e dei relativi rivestimenti, ivi inclusa la tinteggiatura, con generale obbligo del rispetto degli elementi strutturali ed estetici propri dell'edificio. In caso di inerzia del Conduttore, il Locatore potrà diffidare il Conduttore ad effettuare gli interventi necessari entro un congruo termine; in caso di ulteriore inerzia e di urgenza, il Locatore potrà provvedere ai predetti interventi a propria cura ma a spese del Conduttore, con facoltà di utilizzare il deposito cauzionale che dovrà essere prontamente ricostituito.

8.2 Nessuno dei suddetti interventi ad opera del Conduttore darà, comunque, diritto al medesimo, durante o al termine della locazione, di pretendere alcunché dal Locatore a titolo di contributo alle spese, di indennità o quant'altro.

8.3 La manutenzione straordinaria dell'Immobile rimane a carico del Locatore. Il Conduttore è tenuto a comunicare immediatamente al Locatore la necessità di interventi di spettanza del Locatore stesso. Per patto espresso, il Locatore potrà effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria senza alcuna diminuzione del canone o indennità, anche nel caso di diminuzione del godimento dell'Immobile, in deroga agli artt. 1582 e 1584 c.c.. Saranno effettuati a spese del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari a seguito di mancata manutenzione ordinaria e/o negligenza nell'uso da parte del Conduttore stesso.

8.4 Il Locatore potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno sia all'interno dell'edificio ove è ubicato l'Immobile, tutte le riparazioni e installare tutti gli impianti che ritenesse opportuni a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro, o modificazioni funzionali delle parti comuni, senza alcuna diminuzione del canone o alcuna indennità, anche nel caso di diminuzione del godimento dell'Immobile, in deroga

agli artt. 1582 e 1584 c.c..

Articolo 9

- Miglioramenti, innovazioni e addizioni, deterioramenti e molestie -

9.1 Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, miglioramento, innovazione o addizione all'Immobile, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del Locatore.

9.2 Tutto quanto il Conduttore compia, con il preventivo consenso scritto del Locatore, rimarrà comunque a beneficio di quest'ultimo, senza alcun compenso, salvo il diritto del Locatore di chiedere la riduzione in pristino al termine della locazione a spese del Conduttore; quanto il Conduttore faccia senza consenso scritto rimarrà ugualmente a beneficio del Locatore senza alcun compenso, a meno che il Locatore stesso non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese del Conduttore. Quanto sopra in deroga agli artt. 1592, 1593 e 2041 c.c. e per espressa rinuncia che il Conduttore formula con la sottoscrizione del presente contratto. In nessun caso il valore delle migliorie, innovazioni ed addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti arrecati all'Immobile.

9.3 Le eventuali pratiche amministrative necessarie per gli interventi di cui al presente articolo, qualora autorizzati, saranno effettuate a cura e spese del Conduttore, salvo diversa indicazione del Locatore.

9.4 Il Conduttore deve avvisare senza indugio il Locatore dei deterioramenti occorsi all'Immobile nonché delle molestie arrecate da soggetti terzi che pretendano di avere diritti sullo stesso.

Articolo 10

- Certificazioni e impianti -

10.1 Con riferimento alla normativa in materia di rendimento energetico nell'edilizia ed in particolare ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche e integrazioni, il Conduttore dichiara e dà atto di aver ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica relativa all'appartamento oggetto di locazione.

10.2 Il Conduttore prende atto che l'Immobile è dotato di impianti realizzati secondo le vigenti prescrizioni normative e si impegna espressamente a non utilizzare gli impianti stessi in maniera difforme da quanto consentito dalle loro caratteristiche tecniche.

10.3 Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e revisione periodica agli impianti presenti nell'Immobile sono a carico del Conduttore. Nel caso in cui si rendessero necessari interventi di manutenzione straordinaria, il Conduttore dovrà comunicarlo al Locatore. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, sostituzione o riparazione degli impianti (ivi compresa la caldaia, se esistente), ove il Conduttore non dimostri che siano stati regolarmente effettuati gli interventi di manutenzione ordinaria e revisione periodica o comunque ove detti interventi si rendessero necessari a seguito di negligenza nell'uso da parte del Conduttore.

10.4 Rimane a carico del Conduttore l'obbligo di adattare ed adeguare gli impianti alle prescrizioni di eventuali future nuove norme imperative di legge, nei termini in esse stabilite, secondo le modalità individuate di comune accordo con il Locatore.

10.5 Nessuno degli interventi posti a carico del Conduttore darà, comunque, diritto al medesimo, durante o al termine della locazione, di pretendere alcunché dal Locatore a titolo di contributo alle spese, di indennità o quant'altro.

10.6 Il Conduttore prende in consegna la documentazione tecnica degli impianti, compreso, ove esista l'impianto termico autonomo, il relativo libretto. Tale documentazione dovrà essere aggiornata a cura del Conduttore e riconsegnata al Locatore al termine della locazione, completa di ogni sua parte.

10.7 Nel caso in cui l'Immobile sia dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, il Conduttore prende atto che l'impianto stesso è consegnato a norma, funzionante e con il rendimento garantito dalla casa costruttrice e/o dalla ditta installatrice dell'impianto stesso. Il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di legge. Le stesse disposizioni si applicano con riferimento all'impianto di condizionamento eventualmente presente.

10.8 Nel caso in cui l'Immobile non sia dotato d'impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato) che fornisca acqua calda sanitaria, gli scaldabagni e/o scaldacqua e simili dovranno essere installati dal Conduttore, a sue cura e spese, in quanto essi non rientrano fra le dotazioni dell'Immobile; il Conduttore ne rimarrà esclusivo proprietario e responsabile con ogni facoltà di sostituzione ed asporto in qualsiasi momento. È comunque fatto divieto al Conduttore di installare scaldabagni e/o scaldacqua a gas ovvero pompe di calore, salva espressa autorizzazione scritta del Locatore.

Articolo 11

- Regolamenti e norme di comportamento -

11.1 Il Conduttore si obbliga a rispettare, ove esistenti, il "Regolamento dello Stabile" e/o il "Regolamento di

condominio" (ovvero, in mancanza, il "Regolamento generale degli inquilini" in uso presso gli immobili di proprietà del Locatore) e le delibere sull'uso delle parti comuni dell'edificio – che dichiara di ben conoscere e accettare – nonché le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

11.2 Il Conduttore si obbliga, altresì, a preservare il decoro esterno ed interno dello stabile di cui fa parte l'Immobile ed a comportarsi secondo correttezza e diligenza nell'uso e nel godimento degli spazi e dei servizi comuni. È comunque fatto divieto al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia o danno ad altri abitanti dello stabile e/o a terzi.

11.3 Il Conduttore si obbliga altresì a far rispettare quanto sopra ai propri familiari, ai propri dipendenti ed ai propri ospiti, garantendone il comportamento anche ai sensi dell'art. 1381 c.c.. Il Conduttore rimane responsabile di ogni conseguenza derivante dall'inadempimento degli obblighi di cui al presente articolo.

11.4 Per motivate ragioni da comunicare agli inquilini, il Locatore si riserva la facoltà di mutare l'attuale destinazione delle zone comuni di pertinenza del fabbricato e le modalità di erogazione dei servizi comuni.

Articolo 12

- Divieti -

12.1 È fatto divieto di occupare – anche solo temporaneamente - con materiali od oggetti vari gli spazi comuni, nonché di porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'Immobile, salvo preventiva autorizzazione scritta dal Locatore.

12.2 È fatto divieto di sovraccaricare i solai per un peso superiore a Kg. 250 per ciascun mq.

12.3 È fatto divieto di entrare con veicoli di qualsiasi tipo nelle aree a cortile, nei viali d'accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione del Locatore. E' fatto divieto di parcheggiare le autovetture e/o i motocicli in spazi che non siano espressamente locati al conduttore e a ciò adibiti.

12.4 Nel caso in cui l'edificio fosse dotato di cancelli ad apertura automatica, è fatto divieto di sostare nel raggio di azione del cancello, esonerando comunque il Locatore da ogni responsabilità per danni a cose e/o persone.

12.5 All'interno dei box auto (ove concessi in locazione) è fatto divieto di parcheggiare autoveicoli alimentati a gas, avente densità superiore a quella dell'aria, nonché di usare fiamme libere e comunque di depositare sostanze infiammabili o combustibili, così come anche all'interno dell'Immobile o negli spazi di uso comune.

12.6 E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso del Locatore, che potrà indicare le modalità di installazione. Il Conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente 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 non avrà diritto a risarcimenti o indennità di sorta.

12.7 Il Conduttore si obbliga altresì a far rispettare quanto sopra ai propri familiari, ai propri dipendenti ed ai propri ospiti, garantendone il comportamento anche ai sensi dell'art. 1381 c.c.. Il Conduttore rimane responsabile di ogni conseguenza derivante dall'inadempimento degli obblighi di cui al presente articolo.

Articolo 13

- Responsabilità -

13.1 Il Conduttore è responsabile, sia verso il Locatore sia verso altri abitanti dello stabile e/o terzi, dei danni derivanti a persone o cose da ogni uso o abuso, negligenza o trascuratezza nell'uso dell'Immobile, dei relativi impianti nonché dei beni e dei servizi di uso ed utilità comuni. Il Conduttore, quale custode dell'Immobile, rimane responsabile altresì dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o dai propri ospiti.

13.2 Il Conduttore esonera il Locatore da qualunque responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti colposi o dolosi di terzi, ivi compresi gli altri inquilini, dipendenti, ausiliari o altro personale di servizio del Locatore nonché da qualunque responsabilità per danni a terzi derivanti dalla conduzione dell'Immobile.

13.3 Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per atti o fatti che non siano direttamente imputabili a dolo o colpa grave del Locatore, nonché da responsabilità per danni che possano derivare al Conduttore nonché a terzi presenti nell'Immobile da furto e/o scomparsa di materiali, oggetti mobili, merci, valori e quant'altro possa appartenere al Conduttore o a terzi, per manomissioni, rotture (anche di tubazioni), umidità, infiltrazioni d'acqua, rigurgiti di fogne e, comunque, da fattori indipendenti dalla volontà del Locatore, quali ad esempio nubifragi, allagamenti, fulmini ed incendi. Il Conduttore esonera altresì il Locatore da ogni responsabilità per sospensione, interruzione o irregolarità delle forniture e dei servizi di riscaldamento, condizionamento, illuminazione, acqua (anche sanitaria) e ascensore dovute a caso fortuito e forza maggiore ovvero a riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione dei relativi interventi.

Articolo 14
- Accesso ai Locali -

14.1 Il Conduttore è tenuto a far accedere nell'Immobile il Locatore ovvero suoi incaricati, previo appuntamento, per l'accertamento dei danni verificatisi nell'Immobile stesso o nelle parti comuni dell'edificio, per l'esecuzione della manutenzione straordinaria ovvero per la constatazione delle modalità d'uso e dello stato dell'Immobile ed in tutti quei casi ove sussistano motivate ragioni.

Articolo 15
- Sublocazione e cessione del contratto -

15.1 È fatto divieto al Conduttore - a pena di risoluzione di diritto del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. - di sublocare, in tutto o in parte, l'Immobile ovvero di cederne ad altri - anche temporaneamente - il godimento, con o senza il pagamento di un corrispettivo.

15.2 È fatto divieto altresì al Conduttore di cedere, in tutto o in parte, il presente contratto.

Articolo 16
- Riconsegna dell'Immobile -

16.1 Alla cessazione per qualsiasi ragione della locazione, il Conduttore è obbligato a riconsegnare l'Immobile nel medesimo stato in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. L'Immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose, salvo l'eventuale mobilio di cui al successivo Articolo 17. Le Parti provvederanno a redigere un apposito verbale di riconsegna, con la constatazione dello stato dei luoghi e degli eventuali danni, rilevati in contraddittorio, sottoscritto dal conduttore e dal locatore o loro delegati.

16.2 L'eventuale permanenza del Conduttore nei locali oltre la scadenza del contratto o dopo la sua cessazione (per qualsiasi causa) è considerata occupazione senza titolo, anche nel silenzio del Locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo e legittima l'azione per il rilascio.

16.3 Per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'Immobile il Conduttore corrisponderà al Locatore una indennità giornaliera pari ad 1/20 (un ventesimo) della rata mensile dell'ultimo canone di locazione, salvo comunque il maggior danno. Sino all'effettiva riconsegna il Conduttore resta obbligato al pagamento degli oneri accessori e delle spese di cui al precedente Articolo 5.

Articolo 17
- Mobilio -

17.1 Nel caso in cui l'Immobile sia dotato di arredi e mobilio, consegnati come da separato verbale, il Conduttore dichiara che essi sono in buono stato e perfettamente funzionanti.

17.2 Sono ad esclusivo carico del Conduttore tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie relative ai suddetti arredi e mobilio, così come la relativa sostituzione in caso di rotture, difetti o guasti.

Articolo 18
- Risoluzione -

18.1 Il ritardato pagamento oltre venti giorni la data stabilita anche di una sola rata mensile del canone o degli oneri accessori ai sensi dei precedenti artt. 4.3 e 5.3 costituisce grave inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 5 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 nonché causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

18.2 Fermo quanto previsto al precedente comma 18.1, la violazione anche di una sola delle disposizioni contenute negli artt. 2.2, 2.4, 4.3, 5.3, 9.1, 10.8, 12.1, 12.2, 12.3, 12.5 e Articolo 15 del presente contratto costituisce grave inadempimento ed attribuisce al Locatore la facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

18.3 In ogni ipotesi di risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, questi rimane obbligato a corrispondere al Locatore quanto dovuto a titolo di canoni, oneri accessori e quant'altro, fermo e impregiudicato ogni diritto del Locatore di richiedere il risarcimento dei danni. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del Conduttore, il deposito cauzionale rimane acquisito al Locatore a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

18.4 Il presente contratto si risolve di diritto in caso di sopravvenuta inabitabilità dell'Immobile dichiarata dalle competenti autorità, quale che sia la ragione determinante di siffatta dichiarazione, restando il Locatore esonerato dalla relativa responsabilità. In tal caso il Locatore è tenuto a restituire al Conduttore soltanto la parte di canone eventualmente anticipata relativa al mancato godimento per il periodo di tempo successivo alla risoluzione.

Articolo 19
- Elezione di domicilio e comunicazioni -

19.1 Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica degli atti del procedimento di convalida di

licenza o di sfratto, degli atti esecutivi e degli atti del procedimento di ingiunzione, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'Immobile, ovvero, nel caso di abbandono di questo da parte del Conduttore, presso il Segretario Generale del Comune ove è sito l'Immobile.

19.2 Il Locatore dichiara di eleggere domicilio come in epigrafe.

19.3 Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita in forza del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intende efficacemente e validamente eseguita a ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata a/r presso il domicilio eletto dalle Parti ovvero se inviata mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascuna Parte.

Articolo 20

- Modificazioni e tolleranza -

20.1 Nessuna modifica, aggiunta o rinuncia a termini, clausole, condizioni, facoltà e diritti del presente contratto sarà vincolante per le Parti a meno che non sia dalle stesse approvata per iscritto. Le Parti convengono che ogni ed eventuale autorizzazione del Locatore dovrà essere rilasciata in forma scritta e non sarà suscettibile di prova diversa da quella scritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2725 c.c..

20.2 L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dell'altra Parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce di per sé rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni ivi previsti.

Articolo 21

- Invalidità parziale -

21.1 Nel caso in cui uno o più termini, clausole o condizioni del presente contratto dovessero venir giudicati invalidi o inefficaci per qualsiasi ragione, tale invalidità o inefficacia non inficerà la validità e l'efficacia degli altri termini, clausole e condizioni del presente contratto, ed il termine, clausola o condizione giudicato invalido dovrà ritenersi cancellato dal presente contratto. Le parti sin da ora si obbligano ad adoperarsi secondo buona fede per sostituire di comune accordo i termini, le clausole e le condizioni divenute invalide o inefficaci con nuove pattuizioni che riequilibrino, ove necessario, l'assetto di interessi sancito nel presente contratto. Tali nuove pattuizioni saranno inserite in un apposito accordo con specifica menzione delle pattuizioni sostituite.

Articolo 22

- Altre pattuizioni -

22.1 Nel caso vi siano più conduttori tutti gli obblighi del contratto s'intendono da essi assunti solidalmente. Qualora il Conduttore fosse rappresentato da più soggetti giuridici, il Locatore provvederà all'emissione delle fatture concernenti i corrispettivi di locazione secondo le quote di ripartizione ovvero gli specifici criteri espressamente indicati dal Conduttore stesso; ciò non costituisce comunque da parte del Locatore rinuncia alla solidarietà prevista dal presente comma nonché dall'art. 1311 c.c..

22.2 Le rubriche dei singoli Articoli sono state poste al solo scopo di facilitare la lettura e, pertanto, di esse non dovrà essere tenuto alcun conto ai fini della interpretazione del presente contratto.

22.3 Il Conduttore dichiara di aver ricevuto nella fase delle trattative copia dei documenti menzionati nel presente contratto e di averli attentamente esaminati nonché di aver ricevuto tutte le informazioni necessarie all'assunzione di una consapevole decisione.

22.4 Le Parti si danno atto che il presente contratto è stato tra loro negoziato in buona fede e che per la determinazione del canone si è tenuto conto degli obblighi e diritti reciproci, degli oneri di responsabilità nonché degli oneri e costi, diretti ed indiretti, gravanti sul Conduttore.

Articolo 23

- Protezione dei dati personali -

23.1 Il trattamento dei dati personali del Conduttore e delle eventuali persone con Lui conviventi, forniti ai fini della instaurazione, stipulazione ed esecuzione del presente Contratto è effettuato dal Locatore nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i., recante il Codice in materia di protezione dei dati personali, nei termini indicati dal documento di informativa e consenso sottoscritto contestualmente al presente Contratto.

23.2 Il Conduttore si impegna a garantire la lecita utilizzabilità dei dati personali degli eventuali conviventi forniti al Locatore ai fini suddetti ed, in particolare, il corretto adempimento degli obblighi di informativa nei loro confronti e di raccolta del loro consenso, ove necessario, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali da parte del Locatore.

23.3 Il Conduttore con la sottoscrizione del presente Contratto si impegna a mantenere indenne e manlevato il Locatore per ogni danno, onere, costo, spesa e/o pretesa di eventuali conviventi e/o terzi eventualmente derivante dalla violazione da parte propria degli obblighi di cui al presente articolo.

Cod. Contr.: «CODICE_CONTRATTO»

Articolo 24
- Spese, imposte e tasse -

24.1 Le spese del presente contratto, ivi incluse quelle di bollo, nonché le spese per l'incasso delle somme e le relative quietanze sono interamente a carico del Conduttore.

24.2 L'imposta per la registrazione del contratto è a carico del Locatore e del Conduttore in misura pari al 50% cadauno. La registrazione sarà effettuata a cura del Locatore.

Letto, confermato e sottoscritto in tre originali in Roma, li «CONLOC_DT_STIP»

SIDIEF S.p.A.

«CONDUTTORE»

Il Conduttore dichiara che il presente contratto è stato oggetto di trattativa individuale nel suo complesso e nei suoi singoli articoli e comunque, dopo attento esame, dichiara di accettare espressamente e specificamente le seguenti disposizioni (commi e articoli): 2.2, 5.1, 5.4, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 7.2, 7.3, Articolo 8, 9.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.7, 10.8, 11.1, 11.3, 11.4, Articolo 12, Articolo 13, 16.2, 16.3, Articolo 188, 19.1, 22.3 e 22.4.

«CONDUTTORE»