

DOTT. GIOVANNI BATTISTA BRACONE
NOTAIO
Via Duca D'Aosta, 11 - 64013 TERAMO - ITALIA
Via Paladini, 11 - 64013 TERAMO
Tel. 0861.753624 - 0861.250961 - Fax 0861.250022
email: braconot@tin.it

Rep. 131444/42996 -

CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE NON SOGGETTO AD IVA

L'anno duemiladiciassette (2017) il giorno ventotto (28) del mese di settembre. -----

In Teramo alla via Paladini n. 11. I sottoscritti: -----

1)

appresso indicata come

"locatrice"; -----

2)

appresso indicata come "locataria". -----

La signora _____ concede in locazione alla signora _____, a tale titolo accetta, l'immobile sito in Teramo Via Savini, 53, della consistenza di due vani ed accessori, distinto nel Catasto dei fabbricati del Comune di Teramo al foglio 147 p.lla 747 sub. 8, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita catastale Euro 322,79, ai patti ed alle condizioni appresso indicate. -----

Art. 1 -----

La conduttrice potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, cedere il contratto, fatte salve le previsioni di cui all'articolo 36 della legge 392/78. -----

Art. 2 -----

La locazione ha la durata di anni 20 (venti) con inizio dal 01 ottobre 2017 e termine al 30 settembre 2037. La conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'articolo 27, 7° comma della legge 392/78, con preavviso di mesi tre da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla locatrice. -----

Art. 3 -----

Il corrispettivo della locazione, per l'intero periodo, è stabilito in complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) importo questo che viene versato dalla conduttrice alla locatrice che ne rilascia ampia e finale quietanza liberatoria a saldo, mediante l'assegno bancario non trasferibile del suddetto



importo,

Sono a carico della conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese quelle telefoniche, luce, gas, nonché tutte le spese condominiali ordinarie; queste ultime dovranno essere pagate direttamente dalla conduttrice all'amministrazione del condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la locatrice avesse anticipate per conto della conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno esserle da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il quinto giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno gli interessi moratori nella misura appresso indicata. L'inadempienza della conduttrice darà diritto alla locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile per fatto, colpa ed in danno di essa, con le conseguenze appresso indicate.

Art. 4

La conduttrice si obbliga, in deroga agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla locatrice. Sono altresì a carico della conduttrice le eventuali spese relative all'allacciamento e/o potenziamento delle utenze. La conduttrice dovrà consentire alla locatrice, od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo preavviso, l'accesso ai locali concessi in locazione. Nei casi previsti dagli articoli 1583 e 1584 Codice Civile, la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Art. 5

La locatrice dichiara che l'immobile oggetto di locazione è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche; che gli impianti sono conformi alle normative vigenti; con riguardo alla Certificazione energetica, consegna alla Conduttrice attestazione APE rilasciata il 22.09.2017 a firma del Geometra

_____ iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Teramo con numero di iscrizione n. _____, che si allega sotto la lettera "A".

Art. 6

risolversi per fatto e colpa della conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anti contrattuale della conduttrice. -----

----- **Art. 12** -----

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice elegge domicilio nei locali ad essa locati. -----

----- **Art. 13** -----

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico delle parti in eguale misura. -----

----- **Art. 14** -----

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Teramo. -

----- **Art. 15** -----

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla legge 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia di locazioni. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono espressamente richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana. ---

----- **Art. 16** -----

Ai sensi di quanto disposto dalla legge 193/2000 e successive modifiche ed integrazioni, le parti dichiarano di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi. In base a detta informativa le parti conferiscono il proprio consenso al trattamento dei propri dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate loro e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge. ----

Letto, confermato e sottoscritto. -----
F.TO: -----

Allegato "A" al n. 42996 di raccolta

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 6704100000111333 VALIDO FINO AL 22/09/2027



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : 14

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati identificativi

Regione : ABRUZZO
 Comune : Teramo (TE)
 Cod.Istat: 67041
 Indirizzo : Via Francesco Savini -
 CAP 64100
 Piano : 1 - Interno : 0
 Coord. GIS : Lat : 42.656932 ; Long : 13.708383

Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 2007
 Superficie utile riscaldata (m²) : 35.99
 Superficie utile raffrescata (m²) : 35.99
 Volume lordo riscaldato (m³) : 130.17
 Volume lordo raffrescato (m³) : 130.17

| | | | | | | |
|------------------|---------------|---------|--------|------|------------|------|
| Comune catastale | Teramo - L103 | Sezione | Foglio | 147 | Particella | 747 |
| Subalterni | da 8 a 8 | da a | da a | da a | da a | da a |
| Altri subalterni | | | | | | |

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

| | | | | |
|--|-----------------------|---------------------------------------|--|---|
| Prestazione energetica del fabbricato | | Prestazione energetica globale | EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO | Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti: |
| INVERNO | ESTATE | | | |
| | | + Più efficiente | CLASSE ENERGETICA D EP gl,nren 83.23 kWh/m ² anno | -- (---) |
| | | - Meno efficiente | | |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 6704100000111333 VALIDO FINO AL 22/09/2027



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|---------------------------|--|-----|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 1536.00 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 83.23 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Gas naturale | | | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 51.05 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | Emissioni di CO2 24.21 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|--|--|---|--|---|
| REN1 | Non sono stati previsti interventi migliorativi in quanto quelli proposti non si ritengono economicamente vantaggiosi in termini di spesa e rientro in tempi brevi | NO | 0.0 | D (83.23) | D 83.23 (kWh/m ² anno) |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 6704100000111333 VALIDO FINO AL 22/09/2027



12

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| | | | |
|-------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| Energia esportata | 0.00 kWh/anno | Vettore energetico | Energia elettrica |
|-------------------|---------------|--------------------|-------------------|

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

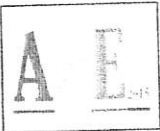
| | | |
|----------------------------|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 130.17 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 44.23 | m ² |
| Rapporto S/V | | 0.34 |
| EPH,nd | 35.51 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.010 | - |
| YIE | 0.24 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione Invernale | HP elettrica aria-aria | 2007 | | -Energia elettrica | 5.00 | | | |
| Climatizzazione Invernale | | | | | | 0.67 η_H | 35.31 | 17.93 |
| Climatizzazione Estiva | HP elettrica aria-aria | 2007 | | Energia elettrica | 2.50 | | | |
| Climatizzazione Estiva | | | | | | 0.32 η_C | 4.92 | 20.42 |
| Prod. acqua calda sanitaria | Boiler elettrico | 2007 | | -Energia elettrica | 1.20 | 0.29 η_W | 10.82 | 44.88 |
| Impianti combinati | | | | | | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | HP elettrica aria-aria | 2007 | | - Altro | 5.00 | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | | | | | | | | |
| Ventilazione Meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | |

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO 6704100000111333 VALIDO FINO AL 22/09/2027



13

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Non sono stati previsti interventi migliorativi in quanto l'edificio Ã di recente costruzione e gli interventi proposti, pur apportando un miglioramento energetico, non si ritengono economicamente vantaggiosi in termini di spesa e rientro in tempi brevi (i tempi di rientro sono di molto superiori ai 10 anni),

SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> | Tecnico abilitato | Organismo/Societa' |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|

| | |
|-----------------------------------|---|
| Nome e Cognome / Denominazione | |
| Indirizzo | |
| E-mail | |
| Telefono | |
| Titolo | |
| Ordine / Iscrizione | |
| Dichiarazione di indipendenza | <p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario,</p> <p>ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

La validità dell'attestato di prestazione energetica è di 10 anni ma va rinnovato in seguito ad eventuali modifiche della prestazione energetica. Inoltre la durata di 10 anni vale solo se sono rispettate le prescrizioni previste dal D.P.R. 74 del 16 aprile 2013 (in vigore dal 12 luglio 2013). Pertanto il proprietario è tenuto ad eseguire le specifiche tecniche presenti e ad osservare le scadenze previste all'interno dell'allegato A del citato D.P.R. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le suddette operazioni di controllo di efficienza energetica. Per il tipo di impianto installato nell'unità immobiliare in oggetto (pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento) non sono previsti controlli di efficienza energetica in quanto la potenza utile nominale, sia in riscaldamento che in raffrescamento, è inferiore ai limiti previsti all'interno dell'allegato A del D.P.R. 74/2013.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO 6704100000111333 VALIDO FINO A 22/09/2027

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI | Data 13/09/2017 |
|---|----|-----------------|

SOFTWARE UTILIZZATO

| | |
|--|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | SI |
| Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? | NO |

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 22/09/2017

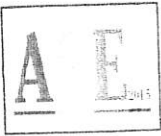
Firma e timbro del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 6704100000111333 VALIDO FINO AL 22/09/2027



15

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | TIPO DI INTERVENTO |
|--------|------------------------------------|
| REN1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN6 | FONTI RINNOVABILI |

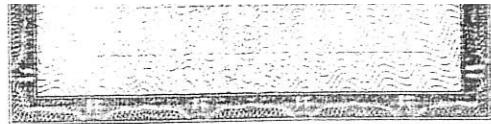
TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



IPCE 1998 OFFICIAL COPY - ROMA



IPCE 1998 OFFICIAL COPY - ROMA

REGISTRATO a Teramo il 2 /10/2017 al n. 2796

aria 1 T

Certifico la presente copia conservata in Fredieri pagine

è conforme al suo originale, conservato tra gli atti stipulati

il mio titolo e di archivio per via amministrativa

B-11, studio, 31 ottobre 2017

[Handwritten signature]



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3
e come da Accordo territoriale in data 17/01/2019 rep. 4270)

La Sig.ra _____

, di seguito detto

locatore,

concede in locazione

alla

il seguente immobile:

- a) unità immobiliare sita in Via Savini n. 53, Comune di Teramo, al piano 1 di mq 46 composta da due vani e un bagno, il tutto individuato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 147 particella 747 sub. 8 Cat. A/2 Rendita € 322,79 con attestato di prestazione energetica redatto in data 31/05/2021 in classe G con prestazione energetica raggiungibile 1350,07 kWh/mq anno,

La locazione è regolata ai seguenti patti e condizioni.

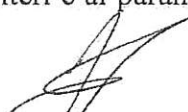
- 1) **DURATA** - Il presente contratto è stipulato per la durata di 3 (Tre) anni con decorrenza dal 01/06/2021 sino al 31/05/2024 ed alla prima scadenza è prorogato di diritto di 2 (Due) anni.
- 2) **DISDETTA** - Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione di disdire con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 06 (sei) mesi prima della scadenza. Il locatore rinuncia alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza, fatte salve le ipotesi stabilite dall'art. 3 della legge 431/98 da comunicarsi al conduttore con raccomandata A.R. sei mesi prima della scadenza.
- 3) **CANONE** - Il canone annuo di locazione è convenuto in 5.400,00 (Cinquemilaquattrocento/00 Euro), che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 (dodici) rate uguali mensili anticipate di € 450,00 (quattrocentocinquanta,00 Euro) ciascuna, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Il predetto canone verrà pagato mediante bonifico su Banca BIPER del quale viene di seguito

indicato codice IBAN:

Sono a carico del conduttore tutte le utenze di

acqua, luce e gas delle quali si impegna ad intestarsi i relativi contatori, se presenti, nonché la tassa rifiuti e spese condominiali relativi alla sua posizione.

Il canone è determinato dalle parti in base ai criteri e ai parametri previsti dell'accordo locale definito



tra il S.U.N.I.A. (Sindacato Provinciale Inquilini Assegnatari) - Teramo, l'UNIAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio), il Sicut (Sindacato Inquilini Casa e Territorio), l'ASSOCASA (Associazione Inquilini aderente all'UGL), l'U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) - Teramo, UNIONCASA (Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari) - Teramo, la CONFAPPI - (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare Proprietari) - Teramo e l'Associazione Proprietà Edilizia Teramo - Confedilizia in data 17/01/2019 rep. 4270 presso il Comune di Teramo.

4) **AGGIORNAMENTO** - Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati.

5) **MANCATO PAGAMENTO** - Il pagamento del canone 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, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 55 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392.

6) **STATO LOCATIVO** - Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato ed idoneo all'uso convenuto, e di aver verificato preventivamente l'unità immobiliare, gli accessori e gli impianti. Si obbliga, al momento del rilascio, a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, impegnandosi, durante il periodo locatizio ad eseguire tutte le opere di manutenzione e riparazione che si rendono necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

7) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE** - L'immobile viene concesso in locazione per il solo uso del conduttore, sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il locatore avrà facoltà di avvalersi di detta clausola in ogni momento e qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal mutamento di destinazione o dal giorno in cui il locatore ne avrà preso conoscenza.

8) **RIPARAZIONI** - Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione d' impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o

innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o chi per lui ove ne abbia ragione motivata.

9) **RECESSO** - Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno 06 (sei) mesi prima dalla data di rilascio dei locali.

10) **CAUZIONE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto lascia quietanza, una somma di € 900,00 (euro Novecento/00) pari a 02 (due) mensilità del canone non imputabile in conto pigioni ed infruttifera. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile locato e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

11) **ACCESSO** - Il Conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano- motivandola- ragione.

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

12) **CONTRATTO E BOLLI** - Le spese di contratto unitamente ai bolli sono a carico del conduttore, le spese di registrazione al 50% tra le parti. Ogni modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto, tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato. Il conduttore si impegna ogni anno, alla scadenza, di provvedere al rinnovo della registrazione del presente contratto.

13) **LINGUA E FORO COMPETENTE** - Il contratto è in lingua italiana. Per ogni eventuale controversia in merito all'esecuzione e interpretazione dello stesso è competente, in via esclusiva, il Foro di Teramo.

14) **RIMANDO ALLE VIGENTI NORME INTERMINI DI LOCAZIONE** - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e comunque alla normativa vigente, agli usi locali, alla normativa ministeriale emanata in applicazione della citata Legge 431/1998 e all'accordo territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto

Teramo, il 04/06/2021



Il locatore

Il conduttore

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, comma 2° c.c. le parti approvano specificamente le clausole di cui agli art. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore



ASSOCIAZIONE UNIONCASA
Via Ignazio Rozzi, 10
64100 TERAMO
C.F. 92060330674