



**ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**  
D.G.R. 11/02/2020 n. 38  
00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

**ORDINANZA DEL PRESIDENTE N. 1 del 13 GENNAIO 2022**

**OGGETTO: ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE A ROMA  
IN VIA ARISTIDE LEONORI, 42 INT. 6, VIA M. MENICHINI, 54 INT. 10 E VIA M. MENICHINI,  
54, INT. 12 DI PROPRIETA' DELL'ENTE**

PROPONENTE: PRESIDENZA

---

Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'istruttoria, con la sottoscrizione del presente atto attesta che lo stesso è legittimo nella forma e nella sostanza.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Valentina Bartuli

F.to Valentina Bartuli addì 13/01/2022

---

Parere dell'Ufficio Bilancio che attesta che i costi sono da imputare ai seguenti Conti del Bilancio:

- FAVOREVOLE da imputare al Conto ..... del Bilancio .....
- NON FAVOREVOLE
- Non comporta impegno di spesa

---

Parere del Direttore dell'Azienda in ordine alla regolarità tecnica del presente atto secondo la normativa vigente

- FAVOREVOLE
- NON FAVOREVOLE (per le motivazioni riportate in allegato al presente atto)

Il Direttore  
Dott.ssa Roberta Gaeta

F.to Roberta Gaeta addì 13/01/2022



**ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

D.G.R. 11/02/2020 n. 38

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

**IL PRESIDENTE**

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 11 febbraio 2020, n. 38, pubblicata sul BURL n. 14 dell'18 febbraio 2020, recante "Trasformazione dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale (I.R.A.S.) nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "I.R.ASP – Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona" con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 3 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17";

**VISTO** lo statuto dell'I.R.ASP, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 11 febbraio 2020, n. 38, in particolare l'art. 7, Capo II comma 1, lett. d) che prevede che spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione "*adottare in caso di urgenza ogni provvedimento opportuno, sottoponendolo a ratifica del Consiglio di Amministrazione in adunanza da convocarsi entro breve termine*";

**VISTA** la Deliberazione 18 dicembre 2020, n. 17, con cui il Consiglio di Amministrazione ha approvato le modifiche allo Statuto, trasmessa con nota prot. n. 1988 del 23 dicembre 2020 alla Direzione regionale per l'Inclusione Sociale, Area rapporti con le Istituzioni di Assistenza e Beneficenza;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio 10 agosto 2020, n. T00139, pubblicato sul BURL n. 101 del 13 agosto 2020, recante "Azienda di Servizi alla Persona (ASP) "I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona". Nomina del Consiglio di Amministrazione";

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio 7 dicembre 2020, n. T00205, notificato all'I.R.ASP con nota della Direzione Regionale per l'Inclusione Sociale prot. n. 1070252 del 9 dicembre 2020, con il quale, ad integrazione del decreto del Presidente della Regione Lazio del 10 agosto 2020, n. T00139, la sig.ra Sabrina Di Marco è stata nominata Consigliere di Amministrazione dell'I.R.ASP di designazione di Roma Capitale e disposto che il Consiglio di Amministrazione duri in

Ordinanza del Presidente n. 1/2022



carica 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di adozione del citato decreto del Presidente della Regione Lazio del 10 agosto 2020, n. T00139, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 7, comma 2 della Legge Regionale del Lazio n. 2/2019 e dall'articolo 8, comma 2, dello statuto dell'I.R.ASP;

**VISTA** la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 15 febbraio 2021, n. 8, con la quale è stato nominato il Direttore dell'ASP nella persona della dott.ssa Roberta Gaeta;

**PREMESSO:**

- che l'Ente è proprietario, tra l'altro, delle seguenti unità immobiliari, provenienti dall'ex Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficenza – I.P.A.B. - “Conservatorio Santa Caterina della Rosa”, site a Roma in:
  - Via Aristide Leonori, 42 int. 6 - foglio 845, part. 169, sub 22;
  - Via M. Menichini, 54 int 10 - foglio 205, part. 1604, sub 75;
  - Via M. Menichini, 54 int. 12 - foglio 205, part. 1604, sub 77;
- che in conseguenza del devastante incendio dell'8 agosto 2020 propagatosi a Roma in Via del Foro Italico zona Tor di Quinto, il Municipio Roma II, con nota prot. CB 95505 del 3 novembre 2020, acquisita agli atti dell'Ente in pari data con prot. n. 1706, ha chiesto all'I.R.ASP soluzioni alloggiative per le famiglie filippine evacuate dalla suddetta area;
- che il Municipio II, per il tramite dei propri Servizi Sociali, ha attivato tutte le procedure al fine di riconoscere ai nuclei presi in carico il contributo economico a sostegno dei canoni di affitto, nella misura massima prevista e pari ad € 2.500,00 annui;
- che la Regione Lazio, attraverso l'Ufficio del Presidente, ha segnalato l'emergenza alloggiativa delle famiglie colpite ed evacuate dall'area del Foro Italico l'8 agosto 2020, invitando le ASP ad individuare immobili idonei;
- che l'I.R.ASP, a tal fine, si è resa disponibile, data la gravità dell'emergenza e delle relative segnalazioni pervenute dal Municipio II e dalla Regione Lazio, a dare in locazione le proprie unità immobiliari libere;



- che con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 23 nella seduta del 18 dicembre 2020, per le motivazioni in essa contenute, che si richiamo integralmente nel presente provvedimento, è stato approvato lo schema di Accordo Quadro tra l'I.R.ASP ed il Municipio Roma II, ai sensi dall'articolo 15 della Legge 241/1990 e s.m.i., della legge 328/2000, e dell'articolo 38 della L.R. 11/2016 recante "*Sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali della Regione Lazio*", la quale riconosce alle ASP ex IPAB un importante ruolo nel concorrere a "*realizzare i servizi e gli interventi previsti dalla programmazione regionale e locale, anche mediante l'utilizzazione del proprio patrimonio immobiliare*";
- che in data 08 gennaio 2021 è stato sottoscritto tra le parti il sopracitato Accordo Quadro di collaborazione, nel quale all'art. 2, lettere a), b) e c) si prevede, tra l'altro, che "*Gli Enti sottoscrittori convengono di cooperare per assicurare la sperimentazione e il funzionamento, all'insegna dei principi di efficacia, efficienza e responsabilità, delle seguenti attività e servizi:*
  - a) *programma di socializzazione per le persone in emergenza abitativa, già inseriti in passato nei servizi di assistenza municipale o presenti nella lista d'attesa del competente servizio sociale del Municipio II;*
  - b) *individuazione delle unità abitative ancora disponibili da riservare ai soggetti che per le loro condizioni socio-economiche non siano in grado di provvedere autonomamente al pagamento parziale o totale del canone per l'accesso ad abitazioni, assistenza alloggiativa, servizi assistenziali, segnalati dal servizio sociale;*
  - c) *previsione di una eventuale percentuale di riduzione del canone in ragione della riduzione della capacità lavorativa, come previsto dall'Allegato A, che forma parte integrante del presente Accordo*";
- che l'I.R.ASP, a seguito di ricognizione e sopralluoghi, per i nuclei familiari della comunità filippina evacuati a seguito dell'incendio dell'08 agosto 2020, ha individuato i seguenti immobili di proprietà siti a Roma come congrui:
  - Via Aristide Leonori, 42 int. 6 - foglio 845, part. 169, sub 22;



- Via M. Menichini, 54 int 10 - foglio 205, part. 1604, sub 75;
  - Via M. Menichini, 54 int. 12 - foglio 205, part. 1604, sub 77;
- che in data 15 gennaio 2021, al fine di affrontare l'emergenza alloggiativa, sono stati sottoscritti per tre nuclei familiari della comunità filippina i relativi contratti di locazione abitativa di natura transitoria, ai sensi dell'articolo 5, comma 1) della legge 9 dicembre 1998, n. 431, con scadenza 14 gennaio 2022;
  - che i canoni di locazione mensili previsti per gli immobili in argomento sono stati ribassati per incontrare le necessità delle famiglie temporaneamente in emergenza alloggiativa;
  - che con nota prot. CB/124357 dell'11 novembre 2021, acquisita agli atti dell'Ente con prot. n. 1268 del 12 novembre 2021, il Municipio Roma II ha chiesto, alla luce del sopracitato accordo tra Municipio Roma II e l'I.R.ASP, di permettere ai nuclei accolti di poter continuare ad usufruire degli alloggi già concessi alle medesime condizioni finora adottate, in considerazione anche del reinserimento sociale dei componenti delle famiglie, avendo trovato impiego lavorativo in prossimità delle unità immobiliari locate ed avendo inserito i minorenni nelle scuole limitrofe;

**PRESO ATTO** della nota di cui al prot. CB/124357 dell'11 novembre 2021, con la quale il Municipio Roma II ha chiesto all'I.R.ASP di permettere ai nuclei familiari della comunità filippina di poter continuare ad usufruire degli alloggi già concessi, alle medesime condizioni finora adottate;

**CONSIDERATO** che le tre unità immobiliari oggetto del presente provvedimento non superano il 15% del patrimonio immobiliare dell'Ente, come da vigenti disposizioni normative in materia;

**RITENUTO**, in conformità all'Accordo Quadro tra l'I.R.ASP ed il Municipio Roma II, stipulato in data 08 gennaio 2021, al Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12 nella seduta del 15 febbraio 2021, ed alla predetta richiesta del Municipio II, nota prot. n. CB/124357 dell'11 novembre 2021, di procedere all'assegnazione in locazione delle unità immobiliari site a Roma di proprietà



dell'Ente ai tre nuclei familiari della comunità filippina, fissando le decorrenze contrattuali in anni quattro più quattro, a far data dal 15 gennaio 2022, nelle seguenti modalità:

- Via Aristide Leonori, 42 int. 6 – sig.ra Merle Batac Canlas, nata a Sto Tomas Pampanga, Filippine, il 12/03/1959, C.F. BTCMLC59C52Z216V - canone annuo € 6.000,00
- Via Mario Menichini, 54 int 10 – sig.ra Florenda Metante, nata a Babangonan Oriental, Filippine, il 20/12/1955, C.F. MTNFRN55T60Z216M - canone annuo € 5.400,00
- Via Mario Menichini, 54 int. 12 – sig.ra Rebecca Macalindong Sampang, nata a Calatagn Batangas, Filippine, il 01/03/1977, C. F. MCLRCC77C41Z216X - canone annuo € 4.800,00

**RITENUTO** altresì di approvare lo schema di contratto di locazione redatto dai competenti Uffici dell'Ente, che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

**SENTITO** il parere favorevole del Direttore dell'Ente sulla regolarità amministrativa dell'atto;

**VISTO** l'Accordo Quadro tra I.R.ASP e Municipio Roma II, sottoscritto in data 08 gennaio 2021;

**VISTO** il "*Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare*", approvato con Deliberazione n. 12 del 15 febbraio 2021;

**VISTO** il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso;

**VISTA** la legge 7 agosto 1990, n. 241;

**VISTO** il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

**VISTO** il Decreto Legislativo 14 marzo 2013 n. 33 e smi;

**VISTA** la L.R. n. 2 del 22 febbraio 2019;

**VISTO** il R.R. n. 17/2019;

**VISTO** il R.R. n. 21/2019;

**VISTO** il R.R. n. 5/2020;

**VISTA** la DGR della Regione Lazio 11 febbraio 2020, n. 38;



## ORDINA

1. per le motivazioni in premessa, che si intendono qui integralmente riportate, in conformità all'Accordo Quadro tra l'I.R.ASP ed il Municipio Roma II, stipulato in data 08 gennaio 2021, al Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12 nella seduta del 15 febbraio 2021, ed alla predetta richiesta del Municipio II, nota prot. n. CB/124357 dell'11 novembre 2021, di procedere all'assegnazione in locazione delle unità immobiliari site a Roma di proprietà dell'Ente ai tre nuclei familiari della comunità filippina, fissando le decorrenze contrattuali in anni quattro più quattro, a far data dal 15 gennaio 2022, nelle seguenti modalità:
  - Via Aristide Leonori, 42 int. 6 – sig.ra Merle Batac Canlas, nata a Sto Tomas Pampanga, Filippine, il 12/03/1959, C.F. BTCMLC59C52Z216V - canone annuo € 6.000,00
  - Via Mario Menichini, 54 int 10 – sig.ra Florenda Metante, nata a Babangonan Oriental, Filippine, il 20/12/1955, C.F. MTNFRN55T60Z216M - canone annuo € 5.400,00
  - Via Mario Menichini, 54 int. 12 – sig.ra Rebecca Macalindong Sampang, nata a Calatagn Batangas, Filippine, il 01/03/1977, C. F. MCLRCC77C41Z216X - canone annuo € 4.800,00
2. di approvare lo schema di contratto di locazione redatto dal competente Ufficio dell'Ente, che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;
3. di dare mandato al Direttore ed agli Uffici competenti dell'Ente di provvedere a tutti gli atti e adempimenti inerenti e conseguenti;
4. di introitare la complessiva somma corrispondente ai canoni di locazione per l'esercizio finanziario 2022, ai seguenti Conti del Bilancio del corrente esercizio finanziario:
  - conto n. 405.01.002 per l'immobile di Via Aristide Leonori, 42 int. 6
  - conto n. 405.01.003 per l'immobile di Via Mario Menichini, 54, int. 10
  - conto n. 405.01.003 per l'immobile di Via Mario Menichini, 54, int. 12.



5. di sottoporre la presente Ordinanza a successiva ratifica da parte del Consiglio di Amministrazione;
6. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito dell'ASP.

IL PRESIDENTE

Mario Marazziti

La presente Ordinanza viene pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 13/01/2022

IL PRESIDENTE

Mario Marazziti





Allegato alla Ordinanza n. 1/2022

**SCHEMA DI CONTRATTO**

**I.R.ASP**

**ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI SENSI dell'art. 2 della Legge 9  
dicembre 1998 n. 431**

**TRA**

**L'I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**, con sede legale in Roma, Via G. A. Guattani, 17, C.F. 97723990582, P. IVA 12349481007, in persona del Direttore degli I.R.ASP, ....., nato/a a ....., il ....., C.F. ...., di seguito denominato **"LOCATORE"**

- da una parte –

**E**

Il sig./La sig.ra ....., nato/a a ....., il ....., CF ....., di seguito denominato **"CONDUTTORE"**;

- dall'altra –

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Premessa**

- che in conseguenza del devastante incendio dell'8 agosto 2020 propagatosi a Roma in Via del Foro Italico zona Tor di Quinto, il Municipio Roma II, con nota prot. CB 95505 del 3 novembre 2020, acquisita agli atti dell'Ente in pari data con prot. n. 1706, ha chiesto all'I.R.ASP soluzioni alloggiative per le famiglie filippine evacuate dalla suddetta area;
- che il Municipio II, per il tramite dei propri Servizi Sociali, ha attivato tutte le procedure al fine di riconoscere ai nuclei presi in carico il contributo economico a sostegno dei canoni di affitto, nella misura massima prevista e pari ad € 2.500,00 annui;
- che la Regione Lazio, attraverso l'Ufficio del Presidente, ha segnalato l'emergenza alloggiativa delle famiglie colpite ed evacuate dall'area del Foro Italico l'8 agosto 2020, invitando le ASP ad individuare immobili idonei;

Ordinanza del Presidente n. 1/2022



- che l'I.R.ASP, a tal fine, si è resa disponibile, data la gravità dell'emergenza e delle relative segnalazioni pervenute dal Municipio II e dalla Regione Lazio, a dare in locazione le proprie unità immobiliari libere;
- che con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 23 nella seduta del 18 dicembre 2020, per le motivazioni in essa contenute è stato approvato lo schema di Accordo Quadro tra l'I.R.ASP ed il Municipio Roma II, ai sensi dall'articolo 15 della Legge 241/1990 e s.m.i., della legge 328/2000, e dell'articolo 38 della L.R. 11/2016;
- che l'I.R.ASP ha individuato, dopo ricognizione e sopralluoghi, l'immobile oggetto del presente contratto come congruo;
- che in data 15 gennaio 2021 è stato sottoscritto tra le parti, per affrontare l'emergenza alloggiativa, un contratto di locazione abitativa di natura transitoria, ai sensi dell'articolo 5, comma 1) della legge 9 dicembre 1998, n. 431, con scadenza 14 gennaio 2022.
- che il canone di locazione mensile previsto per l'immobile, ribassato per incontrare le necessità della famiglia temporaneamente in emergenza alloggiativa, è stato definito pari ad € ..... annue (€ ..... mensili);
- che con nota prot. CB/124357 dell'11 novembre 2021, il Municipio Roma II ha chiesto all'I.R.ASP di permettere ai nuclei familiari della comunità filippina di poter continuare ad usufruire degli alloggi già concessi, alle medesime condizioni finora adottate;
- che con Ordinanza Presidenziale n. .... del ....., in conformità all'Accordo Quadro tra l'I.R.ASP ed il Municipio Roma II, stipulato in data 08 gennaio 2021, al Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12 nella seduta del 15 febbraio 2021, ed alla predetta richiesta del Municipio II, nota prot. n. CB/124357 dell'11 novembre 2021, l'Ente ha proceduto, tra l'altro, all'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita a Roma in Via ....., int, ....., al sig./sig.ra ....., fissando la decorrenza contrattuale in anni quattro più quattro, a far data dal 15 gennaio 2022.

### **PATTI E CONDIZIONI**

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:



**Articolo 1:** Il locatore concede in locazione, esclusivamente per uso abitativo, al sig/sig.ra .....  
....., che accetta, l'appartamento di sua proprietà, sito a Roma in Via  
....., int. ...., distinto nel Catasto Urbano del Comune di Roma al Foglio ..., part. ....,  
sub ..., mq ....., piano ....., consistente in n. .... vani, composto da .....,  
come da planimetria allegata. -

**Articolo 2:** La durata della locazione viene convenuta tra le parti contraenti in anni quattro, con  
inizio dal 15 gennaio 2022 e termine al giorno 14 gennaio 2026, e si intenderà rinnovata per un  
ulteriore periodo di quattro anni ove una delle parti non comunichi, all'altro, disdetta scritta a mezzo  
lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del secondo periodo quadriennale 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 A/R o PEC da inviare all'altra parte, almeno sei mesi  
prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata A/R o  
PEC, entro 60 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In  
mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data della cessazione della  
locazione.

Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile locato dopo la prima scadenza contrattuale, ovvero  
in caso di sua risoluzione per qualsiasi causa o motivo, il conduttore si impegna a versare a titolo di  
indennità di occupazione l'ultimo canone locativo maturato maggiorato di un 20%, rapportato ai  
giorni di occupazione fino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all'Autorità Giudiziaria per ogni  
ulteriore ed eventuale maggiore domanda.

E' data facoltà, al conduttore, di recedere dal contratto, in qualsiasi momento, con un preavviso di  
almeno sei mesi da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC.

**Articolo 3:** Il canone annuo della locazione, in ragione delle finalità sociali di cui in premessa, ed in  
conformità alla previsioni statutarie dell'Ente locatore - avendo le parti tenuto presente l'accollo da  
parte del conduttore di ogni e qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria che dovesse rendersi  
necessario nell'immobile - per l'intera durata contrattuale è convenuto in € ..... annue  
(...../00), oltre alla rivalutazione ISTAT annuale, di cui al successivo art. 4, da pagarsi  
tramite bonifico bancario intestato a Istituti Riuniti Azienda Servizi alla Persona, IBAN:  
Ordinanza del Presidente n. 1/2022



....., Banca ..... - Filiale ....., nelle modalità seguenti: quanto ad € ..... all'atto della stipula del contratto, come prima mensilità di affitto, a mezzo bonifico bancario e le altre rate da € ..... al mese, da corrispondersi il giorno 16 di ogni mese, a partire dal 16 febbraio 2022.

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria che dovesse rendersi necessaria resta a carico del locatore che provvederà a tutte le relative spese.

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria che dovesse rendersi necessaria resta a carico del locatore che provvederà a tutte le relative spese.

**Articolo 4:** Le parti convengono che il canone di locazione venga aggiornato annualmente, a far data dal secondo anno, in modo automatico, in relazione alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto di locazione ad uso abitativo, e ciò nella misura del 100% di detto indice, salve le variazioni successive di legge.

**Articolo 5:** Il conduttore è tenuto altresì al pagamento degli oneri accessori secondo la disciplina di cui all'articolo 9 della Legge 392/78. Il conduttore verserà gli oneri condominiali di sua spettanza direttamente a mani dell'amministratore di condominio, ricevendone quietanza.

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria che dovessero rendersi necessarie nel corso di tutta la durata del presente contratto.

La manutenzione straordinaria sarà a carico della parte locatrice come per legge.

Il conduttore dovrà altresì provvedere a tutte le opere necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo e a restituirlo nell'originario stato di consistenza e conservazione.

Il conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'immobile locato da parte del locatore, del suo amministratore o di loro incaricati.

**Articolo 6:** L'immobile sarà destinato esclusivamente a civile abitazione. È fatto espresso divieto di sublocazione sia parziale che totale, dazione in comodato, cessione, subcessione a qualsiasi titolo, anche gratuito, del contratto e di mutamento di destinazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.



**Articolo 7:** Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge n. 392/78.

**Articolo 8:** Il conduttore dichiara di accettare l'appartamento locatogli e di averlo trovato in buono stato, adatto all'uso convenuto, e così di prenderlo in consegna, ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode. Il conduttore dichiara, inoltre, di avere ottenuto dal locatore tutte le opportune informazioni circa la prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto (Codice identificativo APE n. ....).

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha trovata, in perfette condizioni di manutenzione, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il locatore viene esonerato da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenire al conduttore dal fatto doloso oppure colposo di altri inquilini, o da terzi, segnatamente per furti.

**Articolo 9:** Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**Articolo 10:** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione nell'immobile locato, alla sua destinazione od agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto dell'Ente proprietario.

Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni o modifiche non autorizzate che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore fin da ora.

Il conduttore ha l'obbligo, anche nel corso della locazione, di ripristinare i locali così come affittati ad esclusive proprie spese, previo diverso accordo scritto tra le parti. La violazione di questa disposizione è causa di risarcimento del danno.

**Articolo 11:** Il conduttore si impegna a rispettare le norme del "Regolamento di condominio" dello stabile – che dichiara di ben conoscere specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso. E'



in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

**Articolo 12:** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

**Articolo 13:** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato.

Il conduttore si impegna a comunicare la variazione di domicilio su indicata.

**Articolo 14:** Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

**Articolo 15:** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti.

**Articolo 16:** Le spese di registrazione del presente contratto, comprese quelle per l'imposta di bollo, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Il locatore provvederà alla iniziale registrazione ed al puntuale pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi ed in tal senso il conduttore è tenuto a rimborsargli immediatamente la metà delle spese sostenute, come prescritto dall'art. 8 della legge 392/78.

**Articolo 17:** Le parti convengono espressamente la competenza, in via esclusiva, del Foro di Roma.

\*\*\*\*\*

Roma,

IL LOCATORE  
I.R.ASP

IL CONDUTTORE