



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527
00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

ORDINANZA DEL PRESIDENTE n. 5 del 1 febbraio 2016

OGGETTO: RISOLUZIONE CONSENSUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE ED ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELL'ENTE SITE IN ROMA VIA M. MENICINI

IL PRESIDENTE

Assistito, in qualità di segretario verbalizzante, dal Responsabile del Settore Affari Generali;

VISTA la DGR n. 527 del 2 novembre 2012 con la quale la Regione Lazio ha autorizzato la fusione delle IPAB Asilo della Patria e Conservatorio di Sanata Eufemia con l'IPAB Conservatorio Santa Caterina, istituendo contestualmente la nuova IPAB denominata "Istituti Riuniti di Assistenza Sociale – Roma Capitale";

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 14 febbraio 2013, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione designato con Ordinanza del Sindaco di Roma, n. 259 del 28 novembre 2012, formalmente insediatosi in data 18 febbraio 2013;

VISTO il verbale della seduta del Consiglio di Amministrazione n. 17 del 2 novembre 2015, nella quale è stato eletto il Presidente dell'Ente;

VISTO lo Statuto, approvato con la citata DGR n. 527/2012 ed, in particolare, l'art. 9, comma 2 – punto 7 che prevede espressamente che il Presidente "assume, con ordinanza in caso di urgenza, i provvedimenti di competenza del Consiglio di Amministrazione, salvo ratifica in adunanza da convocarsi entro breve termine";

PREMESSO:

- che l'Ente è proprietario di due immobili cielo terra siti in Roma Via Mario Menichini dal civico 48 al civico 56;
- che con Deliberazione n. 89 del 5 ottobre 2011, per le motivazioni in essa contenute, che si richiamano integralmente nel presente atto, si è proceduto all'assegnazione in



locazione alla Società Infantiae.org s.r.l., nella persona del rappresentante legale p.t. dott. Mario Pirolli, ad uso abitativo, l'unità immobiliare sita in Via Mario Menichini, 54 Ed. C int. 11;

- che in data 5 ottobre 2011 è stato sottoscritto il relativo contratto di locazione dell'immobile in questione;
- che il succitato inquilino si è reso moroso per numerosi canoni di locazione;
- che con Deliberazione n. 11 adottata nella seduta dell'11 gennaio 2013, per le motivazioni in essa contenute, si è proceduto all'affidamento di incarico professionale all'Avv. Francesca D'Alessio per la tutela degli interessi dell'Ente avverso gli inquilini morosi degli immobili di proprietà dell'Ente;
- che a seguito di tale incarico, l'Avv. D'Alessio, per il recupero delle citate morosità accumulate dal conduttore Infantiae.org, ha chiesto ed ottenuto in data 2 settembre 2015 dal Tribunale di Roma il decreto ingiuntivo n. 20162/2015, per la somma di € 6.884,40 relativa ai canoni ed oneri condominiali non pagati, oltre agli interessi come da domanda, ed alle spese della procedura d'ingiunzione;
- che la suddetta Società ha proposto formale opposizione al decreto ingiuntivo;

CONSIDERATO:

- che è interesse delle parti addivenire ad una soluzione bonaria della vertenza;
- che l'Avv. D'Alessio, a seguito di accordi presi con il legale di fiducia del dott. Pirolli, ha trasmesso, con nota prot. n. 341 del 1 febbraio 2016, una bozza di transazione stragiudiziale, che si allega al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, contenente l'impegno da parte della Soc. Infantiae.org al pagamento di tutte le somme dovute;

RITENUTO pertanto opportuno risolvere il contratto di locazione con la Società Infantiae.org per l'unità immobiliare sita in Via M. Menichini, 54 int. 11, sottoscrivendo il relativo atto di transazione stragiudiziale per il recupero di tutte le somme dovute all'Ente;



ATTESO:

- che la sig.ra Mara Pirolli, detentrica dell'immobile in questione, a seguito di colloqui intercorsi con il legale di fiducia dell'Ente, ha mostrato interesse per l'appartamento sito in V. M. Menichini, 54 contraddistinto all'int. 7, proponendo per quest'ultimo l'attivazione di un nuovo contratto di locazione da intestare alla stessa per un canone mensile pari ad euro 605,00;

RITENUTO di procedere all'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in V. M. Menichini, 54 contraddistinto all'int. 7 alla sig.ra Mara Pirolli, per un canone mensile pari ad euro 605,00, oltre al pagamento di oneri accessori e condominiali, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni quattro a far data dal 16 febbraio 2016;

VISTO l'accordo di transazione allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTA la bozza di contratto di locazione allegata al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO il Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari e dei terreni di proprietà dell'Ente;

VISTA la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

VISTO il D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i.;

SENTITO il parere favorevole reso dal Responsabile del Settore Affari Generali dell'Ente sulla regolarità amministrativa dell'atto;

SENTITO il parere del Responsabile del Settore Economico-Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

SU PROPOSTA del Responsabile del Settore Affari Generali;

ORDINA

1. di approvare e procedere alla sottoscrizione dell'atto di transazione stragiudiziale, che si allega al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, per il recupero delle somme dovute all'Ente da parte della Società Infantiae.org.;



2. di procedere alla risoluzione consensuale del contratto di locazione in premesse citato con la Società Infantiae.org per le espresse motivazioni;
3. di procedere all'assegnazione in locazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare sita in Via M. Menichini, 54, int. 7, alla sig.ra Mara Pirolli, nata a Roma il 21 maggio 1959, c.f. PRLMRA59E61H501X, per un canone mensile pari ad euro 605,00, oltre al pagamento di oneri accessori e condominiali, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni quattro a far data dal 16 febbraio 2016;
4. di approvare l'allegata bozza di contratto di locazione di cui sopra;
5. di introitare i canoni di locazione di cui al presente provvedimento, al Cap. 1 art. 2 del Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso.

Il Responsabile AA.GG.
f.to Valentina Bonaldi

Il Presidente
f.to Giovanni Del Prete

La presente Ordinanza viene pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 1 febbraio 2016

Il Funzionario
f.to Valentina Bonaldi



TRANSAZIONE STRAGIUDIZIALE
TRA

Ipab "IRAS" Istituti Riuniti di Assistenza Sociale- Roma Capitale (c.f.: 97723990582) in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rapp.te p.t., Giovanni Del prete, con sede in Roma Via Guattani, 17, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesca D'Alessio, d'ora innanzi per brevità anche solo "Iras"

- da una parte -

E

Soc. Infantiae. Org a r.l. (C.F. e p.Iva: 06696691002) in persona del suo legale rapp.te p.t. , Dott. Mario Pirolli, con sede in Roma alla Via Mario Menichini, n°54, int.11, rappresentata e difesa dall'Avv. Federica Di Fabio

- dall'altra -

PREMESSO

- che con contratto del 05.10.2011 (registrato in data 31.10.2011) il Conservatorio di S. Caterina della Rosa ai Funari (poi fuso nell' odierna Ipab "IRAS" Istituti Riuniti di Assistenza Sociale- Roma Capitale) in persona del suo legale rapp.te p.t. concedeva in locazione, per uso abitativo, alla Soc. Infantiae.Org ar.l., in persona del suo legale rapp.te p.t., Dott. Mario Pirolli, che accettava, l'appartamento sito in Roma alla Via Mario Menichini n°54, int.11, meglio distinto al N.C.E.U. di Roma al fg.205, part.1604, sub 76, cat. A2 unitamente alla pertinente soffitta individuata al n. 3 ed al Box auto situato in V. Mario Menichini n 56, per la durata di anni 4 rinnovabili in ulteriori anni 4;

- che il canone di locazione veniva fissato in € 780,00 mensili rivalutabili secondo gli indici Istat e veniva altresì previsto il pagamento di accessori ed oneri condominiali;

- che detentrica dell'immobile in questione è la Sig.ra Mara Pirolli, sorella del Dott. Mario



Pirolli, e tale circostanza è ben nota alle parti di cui in epigrafe;

- che in data 02.09.2015 l'"IRAS" in persona del suo legale rapp.te p.t. chiedeva ed otteneva dal Tribunale di Roma, in persona del Dott. Castaldo, il decreto ingiuntivo n°20162/2015 (nrg 55266/15), notificato alla Soc. Infantiae.Org a r.l. in persona del suo legale rapp.te p.t., Dott. Mario Pirolli, in data 09.09.2015, mediante il quale veniva ingiunto a quest'ultima società di pagare in favore dell'istante la somma di € 6.884,40 per canoni ed oneri condominiali non pagati, oltre interessi come da domanda, ed alle spese della procedura d'ingiunzione liquidate in € 730,00, per compenso, € 145,50 per esborsi oltre Iva, c.p.a, e rimborso spese generali come per legge, con distrazione in favore del procuratore antistatario;

- che con atto di citazione notificato in data 20.10.2015, la Soc. Infantiae. Org a r.l. in persona del suo legale rapp.te p.t., Dott. Mario Pirolli, proponeva formale opposizione al decreto ingiuntivo, riconoscendosi debitrice per la somma di € 6.016,48 per canoni ed oneri condominiali non pagati, anzichè per la maggior somma di € 6.884,40 come viceversa previsto in decreto;

- che a tal fine veniva offerta a controparte prova dell'avvenuto pagamento della somma di € 867,92, esibendo copia di avvenuto bonifico di pagamento;

- che è interesse delle parti addivenire ad una soluzione bonaria della vertenza;

- che nelle more, la Sig.ra Mara Pirolli veniva a conoscenza del fatto che l'"IRAS" in persona del suo legale rapp.te p.t., in virtù della deliberazione n. 8 del 18 marzo 2013 in esecuzione di apposito "Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari e dei terreni di proprietà del degli IRAS" concedeva in locazione al miglior offerente alcuni appartamenti fra cui l'appartamento sito in Roma alla Via Mario Menichini n°54, int.7, meglio distinto al N.C.E.U. Di Roma al fg. 205, part. 1604, sub 72, cat. A2;

- che il prezzo previsto come base d'asta per la locazione del suddetto immobile era di €



600,00;

- che la scadenza del bando era prevista per il 15.09.2015

- che quindi la Sig.ra Mara Pirolli con a/r dell'08.09.2015 partecipava al bando, formulando la propria offerta di prendere in locazione l'immobile de quo al canone mensile di € 605,00.

Tanto premesso, tra le parti come in epigrafe indicate si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) La premessa costituisce parte integrante e vincolante del presente patto;
- 2) Il Dott. Mario Pirolli in qualità di legale rapp.te della Soc. Infantiae. Org a r.l. si impegna a corrispondere le seguenti somme:
 - a) € 10.721,85 per canoni di locazione ed oneri condominiali non pagati di cui si riconosce debitore, sino al gennaio 2016, ivi compresa la registrazione del contratto di locazione per l'anno 2015;
 - b) € 27,50 a titolo di interessi legali alla data del 31.01.2016;
 - c) € 1.210,66 per spese ed onorari di procedura, così come previsto in decreto ingiuntivo da distrarsi in favore dell'Avv. Francesca D'Alessio che si è dichiarata antistataria;
- 3) L'importo di € 2.340,00, versato a suo tempo dalla Infantiae.Org s.r.l. in persona del suo legale rapp.te p.t, a titolo di deposito cauzionale, a seguito di verifica dell'immobile e nel caso in cui, al momento della restituzione dell'appartamento, quest'ultimo si presenterà in buono stato sarà restituito alla Società locatrice
- 4) Il pagamento delle suddette somme avverrà quindi nella seguente misura:
 - A) quanto alla somma dovuta all'IRAS pari a complessivi € 10.749,43 sarà versata con le seguenti scadenze:
 - € 1.500,00 al momento della sottoscrizione del presente contratto a mezzo bonifico sulle coordinate IBAN: IT 43 A 03069 03200 100000300079;



La restante somma sarà versata, sempre a mezzo bonifico bancario sulle coordinate sopra indicate, in quattro quote trimestrali così suddivise:

- prima rata da versarsi entro il 25.05.2016 pari ad € 2.303.14
- Seconda rata da versarsi entro il 25.08.2016 pari ad € 2.303.14
- Terza rata da versarsi entro il 25.11.2016 pari ad € 2.303.14
- Quarta rata da versarsi entro il 25.02.2017 pari ad € 2.340,00

B) quanto alla somma di € 1.210.66 relativa al compenso dell'Avv. D'Alessio, al momento della sottoscrizione del presente accordo a mezzo bonifico sulle coordinate IBAN: IT58 C056 9603 2080 0000 5020 X18 .

- 5) l'"IRAS" in persona del suo legale rapp.te p.t. accetta le modalità di pagamento e dichiara, a condizione dell'esatto adempimento dello stesso, che non avrà più altro a pretendere dalla Soc. Infantiae. Org a r.l. per tutte le causali e vicende connesse al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma recante n°20162/2015 (nrg 55266/15)
- 6) a fronte dell'avvenuto versamento da parte del Dott Mario Pirolli delle somme di cui al punto 4) della presente transazione, il contratto di locazione attualmente vigente tra le parti verrà risolto per mutuo consenso e l'"IRAS" in persona del suo legale rapp.te p.t. rinuncerà a pretendere qualsivoglia onere per il mancato preavviso;
- 7) contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, tra l'"IRAS" in persona del suo legale rapp.te p.t., e la Sig.ra Mara Pirolli verrà sottoscritto un nuovo contratto avente ad oggetto la locazione dell'appartamento sito in Roma alla Via Mario Menichini n°54, int.7, meglio distinto al NCEU di Roma al fg. 205, part. 1604, sub 72, del quale si allega bozza;
- 8) la locazione dell'appartamento contraddistinto con l'int.7 vedrà la corresponsione da parte della Sig.ra Mara Pirolli di un canone di locazione pari ad € 605,00 mensili oltre al pagamento di oneri accessori e condominiali, all'atto della sottoscrizione sarà inoltre



versata un deposito cauzionale pari a tre mensilità, nonché fornita specifica fideiussione per un importo pari a sei mensilità del canone di locazione;

- 9) in particolare si precisa che la suddetta fideiussione assicurativa, come meglio indicata nel contratto di locazione allegato, è stata richiesta dalla sig.ra Mara Pirolli, la quale si impegna a consegnare i documenti comprovanti l'avvenuta stipula del contratto di fideiussione a favore dell'Iras entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, pattuendo espressamente che, in mancanza della presentazione della fideiussione nel suddetto termine, il contratto di locazione di considererà risolto di diritto;
- 10) le parti, con il corretto adempimento degli obblighi derivanti dalla odierna transazione, dichiarano di aver definito ogni rapporto e dunque non daranno seguito ad alcuna azione esecutiva o di opposizione;
- 11) i difensori delle parti sottoscrivono la transazione per rinuncia alla solidarietà professionale ex art 68 R.D.L. N°1578 del 27.11.1933.

Si allega: bozza di contratto di locazione

L.C.S.

Giovanni Del Prete n.q

Mario Pirolli n.q.

Avv. Francesca D'Alessio

Avv. Federica di Fabio

Si approvano espressamente le condizioni di cui agli artt.2;3;4;5;7;8;9,10.

Giovanni Del Prete n.q

Mario Pirolli n.q.



Agenzia delle Entrate
Registrato a Roma il

n° _____ serie _____

versati € _____

ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE

“ROMA CAPITALE”

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA
LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431.**

Tra: gli ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE “ROMA CAPITALE”, con sede legale in
Roma, Via G.A. Guattani, 17, C.F. 97723990582, in persona del Presidente e legale rappresentante p.t.,
..... nato a il, di seguito denominato “LOCATORE”

- da una parte -

il Sig., nato a il c.f. C..... e residente in, Via
n..... C.F....., identificato a mezzo n. rilasciata dal in
data, di seguito denominato “CONDUTTORE”;

- dall'altra –

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Premessa

Il locatore concede in locazione, esclusivamente per uso abitativo, al conduttore, che accetta,
l'appartamento di sua proprietà, sito in Roma, via n., int., distinto nel Catasto
Urbano del Comune di Roma al Foglio, particella, sub ... cat. classe

PATTI E CONDIZIONI

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1



L'immobile di cui sopra si concede per uso di civile abitazione del conduttore e del suo nucleo familiare e con divieto assoluto di sublocazione sia parziale che totale, dazione in comodato, cessione, a qualsiasi titolo, anche gratuito, del contratto e di mutamento di destinazione. Per la successione si applica l'art. 6 della Legge n. 392 del 1978 nel testo vigente a seguito della sentenza Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

Articolo 2

La durata della locazione viene convenuta tra le parti contraenti in anni quattro, con inizio dal e termine al giorno, e si intenderà rinnovata per un ulteriore periodo di quattro anni ove una delle parti non comunichi, all'altro, disdetta scritta a mezzo lettera assicurata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza.

Il locatore rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, fatto salvo il diritto dello stesso di denegare il rinnovo ove ricorrano i motivi di cui al 1 comma e seguenti dell'art. 3 Legge 431/98, da comunicarsi a mezzo di lettera assicurata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata 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. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza del contratto ovvero in caso di sua risoluzione per qualsiasi causa o motivo, il conduttore dovrà versare a titolo di indennità di occupazione l'ultimo canone locativo maturato maggiorato di un 30%, rapportato ai giorni di occupazione fino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all'Autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda.

Articolo 3



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 assicurata A/R.

Articolo 4

Il canone della locazione per l'intera durata contrattuale, viene così determinato in €
(...../00) annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €
(...../00) ciascuna, oltre alla rivalutazione ISTAT annuale, di cui al successivo art. 8, da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese, presso il domicilio del locatore tramite bonifico bancario con accredito sulla Banca tesoriera pro-tempore dell'Ente locatore.

Articolo 5

Le parti convengono che il canone di locazione a partire dal venga aggiornato annualmente 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 6

Il conduttore è tenuto altresì al pagamento degli oneri accessori secondo la disciplina di cui all'articolo 9 della Legge 392/78.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire – in sede di consuntivo – entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistenti) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

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.



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

Articolo 7

Le parti convengono e dichiarano che si applicano al presente contratto le disposizioni di cui all'art. 23 della Legge n. 392 del 1978.

Articolo 8

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 solo fatto del mancato puntuale pagamento per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, protrattosi per oltre venti giorni dalla scadenza fissata, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della Legge 392/78.

In caso di mancato o parziale pagamento di due o più ratei di canone anche non consecutivi, il contratto si intenderà *ipso iure* risolto.

Articolo 9

Il conduttore dichiara di accettare l'appartamento locatogli e di averlo trovato in ottimo 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 si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in perfetto stato 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.

Il Conduttore Dichiara che il suo nucleo familiare è composto da:

Articolo 10

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

Articolo 11



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 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.

In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo – a semplice richiesta del proprietario anche nel corso della locazione – della remissione in pristino stato ad esclusive proprie spese.

Articolo 12

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

Articolo 13

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 14

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 di cui al presente atto e, ove non lo occupi più, presso l'ufficio di Segreteria del Comune di Roma.

Le parti convengono espressamente la competenza, in via esclusiva, del Foro di Roma.

Articolo 15

Le spese di registrazione del presente contratto, comprese quelle per l'imposta di bollo e quant'altro necessario, 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 16



Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Ove la modifica comporti deroga a norme di legge inderogabili, se non ex art. 11 legge 8 agosto n. 359, essa dovrà avvenire con la assistenza delle organizzazioni sindacali interessate.

Articolo 17

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la sottoscrizione del contratto ne rilascia quietanza) la somma di € (t...../00) pari a tre mensilità di canone.

Tale importo non può essere imputabile in conto canone di locazione e sarà produttivo di interessi semplici calcolati al tasso legale di volta in volta vigenti.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa riconsegna dell'appartamento, verifica dello stato del medesimo e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale.

Articolo 18

A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte, il Conduttore si impegna presentare al Locatore, polizza fidejussoria fino a concorrenza massima della somma di € (...../00) – pari a sei mensilità - tale polizza dovrà avere validità per l'intero periodo contrattuale.

Il Conduttore si impegna a consegnare i documenti comprovanti l'avvenuta stipula del suddetto contratto di fidejussione a favore degli I.R.A.S. entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, pattuendo espressamente che, in mancanza della presentazione della fidejussione in tale termine, il contratto di locazione si considererà risolto di diritto.

Articolo 19

Interviene alla presente scrittura il Sig., nato a il C.F. e residente in, Via, n., identificato a mezzo rilasciata il, il quale dichiara di ben conoscere ed accettare il su esteso contratto, e **si obbliga** ex art. 1936 c.c. nei confronti degli **ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA**



SOCIALE “ROMA CAPITALE”, garantendo personalmente l'adempimento delle obbligazioni tutte così come scaturenti in capo al Sig. dal contratto di locazione di cui sopra.

Tale obbligo sarà mantenuto dal sig. fino alla comprovata autonomia finanziaria del sig.

Articolo 20

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Le parti si danno reciprocamente atto, e convengono, che il presente contratto è stato stipulato in base alle disposizioni del I comma dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 rinunciando le stesse in deroga al 2 comma dello stesso articolo, espressamente ad avvalersi dell'assistenza delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Il conduttore ed il locatore, previa rilettura approvano espressamente ed integralmente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., quanto sopra dichiarato e pattuito ed alla validità del contratto nonché i patti di cui ai seguenti artt. del presente contratto: 1), 2), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 14), 15), 16), 17), 18).

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE