

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

La P.R. Costruzioni S.r.l. dichiarata in liquidazione giudiziale dal Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Procedure Concorsuali con sentenza n. 542/2024 del 24/09/2024 (n. 471/2024) con sede in Roma, Via Mar Rosso n. 219, codice fiscale /Partita IVA 13301481001, di seguito denominata locatore, in persona del curatore Dott. Igor Catania,

preMESSo che

- La P.R. Costruzioni in liquidazione è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Roma, Largo Rodolfo Villani n. 61, identificata al foglio 1075, particella 3288, sub 23, 24 e 52;
- risulta trascritta, in data 8/7/2024 una scrittura privata di comodato d'uso gratuito dell'immobile tra la società e la
legale rappresentante della P.R. Costruzioni S.r.l., ha confermato che il contratto di comodato era stato stipulato in alternativa ad un contratto di locazione per garantire alla società la possibilità di liquidare l'immobile senza vincoli temporali stringenti;
- il contratto di comodato, nella sua sostanza, riflette un contratto di locazione ad uso abitativo;
- il Giudice, Dott. Francesco Cottone, ha autorizzato in data 7/04/2025 lo scrivente a regolarizzare il contratto con la
sottoscrivendo un contratto di locazione ad uso transitorio con scadenza inderogabile e non rinnovabile al 30/12/2027 o data precedente in conformità ai termini del contratto ad uso transitorio, fissando il canone in euro 600,00, con l'impegno formale della conduttrice a favorire le operazioni di vendita, consentendo, a titolo esemplificativo, accessi e sopralluoghi, prevedendo che, in caso di violazione di tale impegno, il contratto decadrà automaticamente.

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto e stante l'autorizzazione del Giudice si

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla

di seguito denominata conduttrice che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Largo Rodolfo Villani n. 61, piano T, int. 14 (in catasto edilizio di Roma al foglio 1075, mappale 3288, particella 23 e 52, salvo altri) non ammobiliato

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato con scadenza inderogabile e non rinnovabile al 30/12/2027 senza bisogno di disdetta alcuna, il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla legge dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: la società è già stata posta in liquidazione giudiziale, come ben noto alla _____, con avvio delle attività conseguenti tra cui la vendita del bene immobile a tutela di tutti i creditori sociali e nel rispetto della normativa in materia. La conduttrice pertanto, al fine di favorire gli adempimenti di legge relativi alla liquidazione giudiziale della società, si impegna a reperire altra soluzione abitativa con conseguente rilascio dell'immobile alla data di sua aggiudicazione all'esito dell'esperimento di vendita.
- 2) le parti esonerano espressamente il locatore dall'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore prima della scadenza del contratto
- 3) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria e il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata e/o a mezzo pec almeno un mese prima. Alla scadenza concordata del 30/12/2027 ovvero in data antecedente la conduttrice si obbliga a restituire l'immobile, rinunciando sin d'ora a qualsiasi pretesa economica per le migliorie apportate all'immobile che resteranno acquisite dal locatore
- 5) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della conduttrice e delle persone attualmente con lei conviventi e la conduttrice si impegna a non concedere l'uso dello stesso a terzi
- 6) il canone mensile viene confermato in euro 600,00, pertanto con canone annuale di euro 7.200,00 da corrispondersi tramite bonifico bancario sul conto corrente della società entro il giorno 5 di ogni mese. In ogni caso sono interamente a carico della conduttrice le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri nonché alle forniture degli altri servizi comuni, e comunque tutti gli oneri di natura ordinaria.
- 7) l'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla conduttrice che si impegna a favorire le operazioni di vendita, consentendo, a titolo esemplificativo, accessi e sopralluoghi, con preavviso di almeno 24 ore, prevedendo che, in

caso di violazione di tale impegno, il contratto decadrà automaticamente

8) il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora la conduttrice e motivo di risoluzione del contratto anche ai sensi degli art.1456 c.c.

9) la conduttrice dichiara di essere già nel possesso dell'immobile e si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, è in ogni caso vietato alla conduttrice di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile

10) la conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore

11) la conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'uso dell'immobile medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi

12) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la conduttrice versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 600,00 pari a una mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale e non imputabile in conto canone. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13) Le spese e tributi per la registrazione del presente contratto sono a carico della conduttrice. La conduttrice provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al locatore.

14) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a lei locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato, indicando il seguente indirizzo di domiciliatazione digitale per eventuali notifiche:

15) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

16) Il locatore e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

17) per qualsiasi controversia inerente il presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

La conduttrice dichiara di aver compreso e di approvare espressamente quanto contenuto nel presente contratto alla premessa e agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, **06/06/25**

Il locatore
Firmato digitalmente da

Igor Catania



Il conduttore