

ART. 2

Il canone di affitto è stabilito in annue L. **53.640** (**cinquantatremila640**) da corrispondersi in rate mensili anticipate di L. **4.470** (**quattromilaquattrocento70**) entro i primi cinque giorni di ciascun mese secondo le modalità che saranno stabilite dall'I.S.E.S.-

Il locatario verserà, inoltre, mensilmente la somma di L. **1.150** (**millecentocinquanta**) per spese servizi diversi.

ART. 3

A garanzia degli obblighi assunti il locatario all'atto della firma del presente contratto verserà a titolo di deposito cauzionale la somma di L. **8.940** (**ottomilanovecentoquaranta**).

Tale deposito infruttifero rimarrà vincolato fino alla cessazione del contratto di locazione.

ART. 4

Il canone di cui all'art. 2 è dovuto per il solo uso dell'alloggio. Sono a carico del locatario le spese per:

- a) il servizio di portierato;
- b) somministrazione acqua, energia elettrica, gas e qualsiasi altra fornitura o servizio;
- c) energia elettrica necessaria per i servizi comuni a più inquilini la cui spesa verrà ripartita dall'Ente gestore, al quale vengono demandati i conteggi di riparto addebitando, a ciascun alloggio, il canone mensile per tale fornitura.

ART. 5

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola mensilità darà diritto all'Ente locatore di dichiarare la immediata risoluzione del contratto di affitto a norma dell'art. 1456 C.C. con danni e spese relative.

Qualora l'Ente locatore non intenda valersi, nei confronti dell'inquilino moroso, della clausola risolutiva, l'importo dei ratei di canone e di quote di rimborso insoddisfatti verrà gravato della penale di mora nella misura del 5 per cento.

ART. 6

L'alloggio dato in locazione è destinato ad esclusivo uso di abitazione del locatario e della famiglia. Il locatario non potrà variarne la destinazione nè totalmente nè parzialmente. E' consentito l'esercizio, previa autorizzazione da parte dell'Istituto locatore, delle attività che abitualmente vengono svolte a domicilio o nell'ambiente familiare.

Il locatario deve effettivamente occupare l'alloggio assegnato entro il termine massimo di 15 giorni dalla data della consegna, sotto pena di decadenza.

ART. 7

L'alloggio viene consegnato al locatario in perfetto stato di manutenzione, rifinito in ogni sua parte a regola d'arte, con tutti gli infissi, chiavi, vetri, ferrame e ta ed altri annessi e connessi di qualsiasi specie. Il locatario si obbliga a riconsegnare l'appartamento nelle stesse condizioni alla cessazione del rapporto di locazione salvo il consumo determinato da normale uso.

ART. 8

Il locatario non potrà portare miglioramenti, addizioni o innovazioni nell'immobile locato ed ai suoi impianti, senza il preventivo consenso dell'Ente locatore. Peraltro, tale consenso, non comporta diritto ad indennità e gli eventuali miglioramenti o addizioni verranno ritenuti gratuitamente al termine della locazione, dal locatore, ove questi non preferisca la restituzione dell'alloggio in pristino stato a spese del locatario. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del locatario.

ART. 9

Tutte le riparazioni di piccola manutenzione comprese quelle cagionate da vetustà, da caso fortuito o da forza maggiore, nonostante qualsiasi consuetudine e disposizione di legge in contrario, od anche se non determinate dalla legge o dagli usi locali, sono a carico del locatario.

L'I.S.E.S., ove constataste che la manutenzione viene trascurata, provvederà ai lavori di sua iniziativa, addebitando all'inquilino la spesa occorsa.

ART. 10

L'I.S.E.S. resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni imprevedibili, a persone o a cose, causati da difetti nella costruzione degli immobili e nella fornitura degli impianti e degli apparecchi installati a cura dell'Ente gestore, dei quali danni non siano responsabili, a norma di legge, le ditte costruttrici e fornitrici.

Il locatario esonera espressamente l'I.S.E.S. da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potranno provenire a lui, o allo stabile o alloggio per fatti, omissioni, o colpe di altri locatari: egli risponde però di tutti i deterioramenti allo stabile o all'alloggio, prodotti da lui o dai propri familiari.

ART. 11

A deroga delle limitazioni degli artt. 1583 e 1584 del C.C., il locatario, ove occorra al locatore far fabbricare o eseguire riparazioni o migliorie tanto nei locali affittati quanto nell'interno dell'immobile, non potrà nè impedirlo, nè pretendere compenso nè elevare pretese.

Ove in assenza del locatario si rendessero necessarie riparazioni che non possano essere in alcun modo differite, il locatore è autorizzato a far aprire i locali affittati e a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal locatario, qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico, a norma di regolamento.

ART. 12

Tutte le clausole del presente contratto e le norme contenute nel regolamento che, firmato dalle parti, si allega al medesimo di cui forma parte integrante (allegato A), hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicchè, per patto espresso, la violazione di una soltanto delle dette clausole dà diritto all'I.S.E.S., di chiedere la immediata soluzione del contratto con conseguente sfratto.

ART. 13

Per l'osservanza del presente contratto, le parti si obbligano a norma dell'art. 6 del T.U. 30-10-1933, n. 1611, eleggendo il proprio domicilio presso l'I.S.E.S. nella sua sede in Roma, Via Massaua n. 1.

Per quanto altro non previsto nel presente contratto le parti si riportano alle disposizioni del C.C. in materia di locazione ed alle leggi e regolamenti vigenti.

ART. 14

Il presente contratto, redatto in carta libera, sarà registrato gratuitamente ai sensi dell'art. 5, 1° comma della legge 15-2-1963, n. 133 che richiama le disposizioni di cui all'art. 9 del D.L.L. 4-1-1946, n. 5, nonché quelle stabilite a favore degli Enti ed Istituti che si occupano istituzionalmente di edilizia sociale e sovvenzionata.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li 25 GEN. 1965

IL LOCATARIO

Ugo Giansanti

IL RAPPRESENTANTE DELL'I.S.E.S.

Ugo Giansanti

