

**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA
EMBAJADA DE CHILE EN ITALIA Y PIETRO ALICÒ.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 242

SANTIAGO, 9 DE ENERO DE 2020.

VISTOS: Lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N° 1.882, de 2018, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el artículo 14 de la Ley N° 20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; la Ley N° 21.192, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2020; el Oficio N° 921 de 2019, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; las Resoluciones N°s 7 y 8, ambas de 2019, de la Contraloría General de la República; y

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, mediante el Oficio Público N° 3838, de 12 de abril de 2019, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que albergará la Residencia Oficial del Embajador de Chile en Italia mediante un contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N° 20.128, la que fue conferida a través del Oficio Público N° 921 de 10 de mayo de 2019.
5. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 08 de julio de 2019, la Embajada de Chile en Italia y el Sr. Pietro Alicò celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en [REDACTED] Roma, Italia, que albergará a la Residencia Oficial de Chile en Italia.
6. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1. **APRUÉBASE** el Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 08 de julio de 2019, entre la Embajada de Chile en Italia y el Sr. Pietro Alicò, cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO RESIDENCIAL

En conformidad con el artículo 2, Inciso 1, Ley 431/ 1998. El Sr. **PIETRO ALICÒ** nacido en Palermo, el 10 de febrero de 1951, con residencia en [REDACTED] en adelante denominado "Arrendador" concede en arrendamiento

A la Embajada de Chile en Italia, representada por S. E. el Embajador Plenipotenciario ante la República Italiana, Sr. **SERGIO FERNANDO ROMERO PIZARRO**, nacido en Chile, el 8 de diciembre de 1938, código fiscal [REDACTED] con residencia en Roma, Viale Liegi 21 c/o Embajada de Chile en Italia, en adelante denominado "Arrendatario", que acepta la unidad inmobiliaria ubicada en Roma, [REDACTED]

El arrendador declara que el inmueble cuenta con todas las instalaciones de agua, luz, gas y calefacción adeudados a las normas vigentes, certificación Ape del 22 de mayo de 2018.

Las partes acuerdan que el arrendamiento será regulado por las siguientes cláusulas:

1) Vigencia. La vigencia del arrendamiento se establece en 4 (cuatro) años, a partir del 15 de julio de 2019 y vencimiento el 14 de julio de 2023. En el citado vencimiento, el contrato se renovará de derecho por otros 4 (cuatro) años, salvo lo previsto en el punto 2) siguiente.

2) Rescisión en el primer vencimiento. El arrendador tiene la facultad de rescindir el presente contrato en el momento del primer vencimiento contractual, en cualquiera de las circunstancias establecida en el artículo 3, inciso 1, de la Ley 431/ 98, enviando al arrendatario, con al menos seis meses de preaviso, carta certificada en las modalidades previstas en el citado artículo.

En caso de que el arrendatario no desee renovar el contrato, debe comunicar esta intención enviando una carta certificada a la dirección del propietario, al menos seis meses antes del vencimiento del plazo original del contrato.

3) Rescisión en el segundo vencimiento. En el segundo vencimiento contractual, en conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 2, de la Ley 431/98, cada una de las partes tiene derecho a renunciar a la renovación del contrato, comunicando su intención a la otra parte por medio de carta certificada, para enviar al menos seis meses antes del vencimiento. En ausencia de tal comunicación, el contrato se entiende renovado por los cuatro años siguientes, con las mismas condiciones.

4) Procedimiento de renovación con nuevas condiciones. En el segundo vencimiento contractual cada una de las partes tiene derecho a activar el procedimiento, establecido en el artículo 2, de la Ley 431/98, para la renovación de nuevas condiciones, comunicando su intención a la otra parte por medio de carta certificada, que enviará al menos seis meses antes del vencimiento; en ausencia de respuesta de la parte requerida (por medio de carta certificada, dentro de 60 días, desde la fecha de recepción de la comunicación citada) o en ausencia de acuerdo, el contrato se considerará terminado en la fecha de vencimiento del arrendamiento.

5) Retiro del arrendatario - cláusula diplomática. El arrendatario tiene facultad para retirarse en cualquier momento del contrato, comunicándolo por medio de carta certificada con Acuse de recibo, con al menos 3 (tres) meses de preaviso.

6) Destino. El inmueble deberá ser destinado exclusivamente para uso civil residencial del arrendatario y de su núcleo familiar. El arrendatario se compromete a no cambiar el destino del inmueble, aunque parcial o temporalmente.

7) Subarrendamiento - comodato. El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o dar en comodato, en su totalidad o en parte, la unidad inmobiliaria, bajo pena de resolución legal del contrato.

8) Canon. El canon anual de arrendamiento es determinado por acuerdo de las partes, en €114.000, que el arrendatario se compromete a pagar en 12 cuotas mensuales anticipadas de €9500, que vencen el día 01 de cada mes, a través de transferencia bancaria a la cuenta corriente del Arrendador, [REDACTED]

[REDACTED] No están incluidos en el canon los gastos inherentes a los suministros de agua, gas, energía eléctrica y eliminación de residuos que serán pagados por el arrendatario, previa firma de los contratos respectivos. El Arrendador emitirá al arrendatario un recibo simple para comprobación del pago del canon de arrendamiento.

El canon de arrendamiento relativo a la segunda mitad de julio de 2019 (€ 4.750) será pagado contextualmente en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

9) Impuesto Único y Actualización del Canon. El arrendador declara, como medio especificado en el punto 25 del presente contrato, de hacer uso del régimen fiscal del llamado impuesto único, establecido en el artículo 3, del Decreto Legislativo N° 23, de 14 de marzo de 2011, salvo la facultad del arrendador de renunciar durante el arrendamiento, en conformidad con las normas vigentes. En tal caso, el arrendador comunicará al arrendatario de no hacer más uso del régimen fiscal del impuesto único y posteriormente a dicha comunicación el canon será actualizado automáticamente cada año, en el vencimiento del contrato y sin necesidad de solicitud por parte del arrendador, en la medida del 100% de la variación absoluta en aumento del índice de los precios de consumo acordado por el Istat, para las familias de los operadores y empleados consultado al respecto en el mes anterior a aquel de inicio del presente contrato. Durante la aplicación del régimen fiscal del impuesto único no será adeudado por el arrendatario ninguna actualización de la cuota de arrendamiento.

10) Cargos adicionales. Los gastos del condominio y los gastos de calefacción centralizada son de cargo completamente del arrendatario. Se especifica que los gastos de calefacción serán marcados por los medidores especiales. El arrendatario se compromete a pagar directamente al Administrador del Condominio los montos por gastos adicionales y del condominio, sin que al respecto se hubiere formulado solicitud expresa por parte de arrendador o de la administración del condominio. Para tal fin se especifica que el monto de los gastos del condominio, según resultó en el curso del último ejercicio, equivale a un promedio de €200 mensuales, sujeto a ajuste.

11) Falta o atraso en el pago. El pago del canon o de cualquiera otra deuda, también por cargos adicionales, no podrá ser suspendido o retrasado por reclamos u objeciones del arrendatario, cualquiera sea el título. La falta del pago puntual, por cualquier causa, incluso de una sola cuota del canon (así como de cualquiera otro adeudado, donde el monto sea igual a una mensualidad del canon) constituye en mora el arrendatario, excepto lo previsto en los artículos 5 y 55, de la Ley 392 / 1978.

12) Estado de Arrendamiento. El arrendatario declara haber visitado la unidad inmobiliaria arrendada y haberla encontrado en buen estado de arrendamiento y adaptada para el uso acordado, reconociendo al arrendador que el inmueble resulta funcional en todas sus partes y en todas las instalaciones y, así, para recibirlo para todos los efectos con el retiro de las llaves, el día 14 de julio de 2019, constituyéndose en custodia de la misma. El arrendatario se compromete a restituir el inmueble arrendado en el estado en el cual lo recibió, excepto por el deterioro del uso, bajo pena de indemnización por daño y a seguir todas las operaciones de mantenimiento que consideren necesarias para mantenerlo en buen estado. Se compromete, asimismo, a respetar las normas del reglamento de la construcción y a cumplir los acuerdos de la junta de los condominios. En cualquier caso, al arrendador se le prohíbe realizar actos o tener comportamientos que puedan molestar a los demás habitantes de la construcción.

13) Modificaciones y mejoras. El arrendatario se compromete a no hacer ninguna modificación en el inmueble y a las instalaciones, sin autorización previa por escrito del arrendador. Eventuales mejoras y adiciones realizadas por el arrendatario sin la autorización previa por escrito del arrendador, permanecerán en la unidad inmobiliaria sin que se adeude compensación o indemnización alguna. En el caso de una simple solicitud del arrendador, el arrendatario estará, asimismo, obligado durante el contrato de arrendamiento, a la restauración total de la propiedad a su estado original, asumiendo completamente los gastos. Al término del contrato de arrendamiento, el arrendatario puede remover y llevar materiales que constituyen las mejoras introducidas con la autorización previa por escrito del propietario, con la condición de que no se cause ningún daño a dicha propiedad, o puedan dejarse a favor del arrendador, con el reembolso respectivo y separado de los costos, si fuere previsto en el documento de autorización manifestado por el arrendador.

14) Reparaciones. Las pequeñas reparaciones y mantenimiento ordinario son de cargo del arrendatario, mientras que el mantenimiento extraordinario es de cargo del arrendador. Si el inmueble arrendado necesita reparaciones urgentes que no son de cargo del arrendatario, estos deberán ser avisados a la brevedad al arrendador.

15) Exención de responsabilidad. El arrendatario exime expresamente al arrendador de toda responsabilidad por daños directos o indirectos causados por otros condominios o arrendatarios del establecimiento, por empleados del arrendador o por terceros en general, así como por interrupciones sin razón de los servicios.

16) Visitas. El arrendatario deberá autorizar el acceso a la unidad inmobiliaria al arrendador, a su administrador, así como a los encargados si estos lo tuvieren, justificándolo, luego de haber acordado una cita.

17) Gastos de registro. Haciendo uso el arrendador del régimen fiscal de impuesto único nada se debe por el impuesto de registro y timbre; en ambos casos los gastos por los recibos del pago del canon son de cargo del arrendatario. En caso de revocación del régimen fiscal, en una palabra, los gastos de timbre relativos al presente contrato, si se adeudan, serán de cargo del arrendatario, mientras que los gastos para el registro serán divididos en partes iguales entre el arrendatario y el arrendador. El arrendador realizará el registro del contrato y dará una copia al arrendatario, el cual, en caso de renuncia al régimen de impuesto único, deberá reembolsar inmediatamente al arrendador la cuota de su parte igual a la mitad.

18) Elección de domicilio. Para todos los efectos del presente contrato, incluida la notificación de eventuales actos judiciales o ejecutivos, también para los fines de jurisdicción, el arrendatario elige domicilio en el inmueble que le fue arrendado y, si ya no lo ocupa o mantiene, en la Embajada de Chile en Italia, ubicada en Roma, Viale Liegi 21.

19) Modificaciones al contrato. Cualquier modificación al presente contrato no puede tener lugar y no puede ser aprobada, sino mediante un acto escrito. Para aquello no establecido por el presente contrato las partes se refieren expresamente a las disposiciones del código Civil y, asimismo, a las normas vigentes y de uso locales. Las partes declaran haber acordado cada cláusula del presente contrato y de haberlo redactado en conjunto.

20) Depósito de seguridad. A título de depósito de seguridad, generador de intereses legales sobre la base anual a contar del inicio del arrendamiento, en garantía del cumplimiento cabal de todas las obligaciones asumidas, el arrendatario paga al mismo tiempo la firma de la presente escritura, la suma de €28.500, igual a tres mensualidades. La firma de la presente escritura por parte del arrendador vale como comprobante del pago de la suma citada.

El depósito de seguridad será restituído al término del arrendamiento, previa verificación por parte del arrendador del estado de la unidad inmobiliaria y del cumplimiento de cada obligación contractual.

21) Prestación Energética: En conformidad y para los efectos del Decreto Legislativo 192/2005, según modificación por el Decreto Legislativo 311/2006 y por el Decreto Ley 63/2013, convertido, con modificaciones, por la Ley 90/2013, la parte arrendadora entrega a la parte arrendataria el certificado de prestación energética, redactado con fecha 22 de mayo de 2018, por la Arq. Rosalia Vesco, con la especificación de que desde esa fecha no hubo motivos para su revocación (que expira en un plazo de diez años desde su emisión, o intervenciones de reurbanización o restructuración que hubieren modificado las prestaciones energéticas del edificio, o no cumplimiento de las estipulaciones para las operaciones de control de eficiencia energética en los plazos legales). La parte arrendataria, por lo tanto, reconoce haber recibido las informaciones y la documentación, incluido el certificado, en relación con la certificación de la prestación energética de los edificios.

22) Esencialidad. Las partes declaran haber redactado en conjunto el presente contrato y haber discutido previamente cada cláusula contenida en éste. Todas las cláusulas del presente contrato tienen carácter esencial y forman un único e inseparable contexto. Por consiguiente, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas por el presente contrato, que deben entenderse esenciales en el interés del arrendador y, en especial, de aquellas que se refieren los artículos 6 (destino), 8 (canon y plazo de pago), 10 (cargos adicionales y forma de pago), 11 (falta de pago), 12 (estado de arrendamiento), 13 (modificaciones y mejoras) y 14 (Reparaciones) se considerarán en conformidad y para los efectos del artículo 1456 del Código Civil, la resolución de derecho del presente contrato en el interés de arrendador.

23) Jurisdicción competente. Las partes acuerdan, sin perjuicio de las disposiciones obligatorias, a que se refiere el artículo 21, del Código de Procedimiento Civil, que para cualquier controversia, en cualquier caso, atribuible al presente contrato y a la relación de arrendamiento instaurado por el mismo, será exclusiva e inderogablemente de competencia de la Jurisdicción de Roma, siempre en cumplimiento de lo previsto por la normativa internacional de referencia.

24) Autorización de procesamiento de datos. El arrendador y el arrendatario se autorizan mutuamente a comunicar a terceros sus datos personales en relación con obligaciones vinculadas a la relación de arrendamiento (Ley 675/1996).

25) Impuesto único. El Sr. Pietro Alicò, en calidad de propietario del inmueble concede en arrendamiento a través del presente contrato, para todo efecto legal declara optar por el régimen de impuesto único, en conformidad con el artículo 3, del Decreto Ley N° 23, de 14 de marzo de 2011.

Roma, 8 de julio de 2019.

Firma ilegible.
Arrendador

Firma ilegible.
Arrendatario

En conformidad con los artículos 1341 y 1342 del Código Civil, las partes declaran de haber leído y aprobado todas las cláusulas contenidas en el presente contrato, con especial referencia a los siguientes artículos: 1) Vigencia, 2) Rescisión en el primer vencimiento, 5) Retiro del arrendatario, 7) Subarrendamiento - comodato, 9) Impuesto único y actualización del canon, 11) Falta o retraso en el pago, 13) Modificaciones y mejoras, 15) Exención de responsabilidad, 18) Elección de domicilio, 22) Esencialidad, 23) Jurisdicción competente, 24) Autorización de procesamiento de los datos.

Firma ilegible.
Arrendador

Firma ilegible.
Arrendatario

Hay firmas de ambas partes.

2. **IMPÚTESE** el gasto que demande este contrato al Subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", Asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos, y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

3. **PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de Inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento y a lo dispuesto en el punto 1.5 de la Instrucción General N°11 del Consejo para la Transparencia. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE

"Por Orden de la Subsecretaria"

JOSÉ AVARIA GARIBALDI
Director General Administrativo



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998

Il Sig. **PIETRO ALICO'** nato a Palermo il 10-02-1951 residente a [REDACTED]
[REDACTED] di seguito denominato "Locatore"

concede in locazione

All'Ambasciata del Cile in Italia, rappresentata da S.E. l'Ambasciatore Plenipotenziario presso la Repubblica Italiana Sig. **SERGIO FERNANDO ROMERO PIZARRO** nato in Cile il 08-12-1938
[REDACTED] residente in Roma, Viale Liegi 21 c/o Ambasciata del Cile in Italia di seguito denominato "Conduttore",

che accetta l'unità immobiliare sita in Roma, [REDACTED]
[REDACTED]

Il locatore dichiara che l'immobile è provvisto di tutti gli impianti di acqua, luce, gas e riscaldamento adeguati alle vigenti norme, certificazione Ape del 22-05-2018

Le parti convengono che a locazione sarà regolata dalla seguenti patruzioni:

- 1) Durata. La durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 15-07-2019 e scadenza il 14-07-2023. Alla detta scadenza il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).
- 2) Disdetta alla prima scadenza. Il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale qualora ricorrono le circostanze previste nell'art. 3,

comma 1, della legge 431/98, inviando al conduttore, con almeno sei mesi di preavviso, lettera raccomandata con le modalità previste nel citato articolo.

Nei casi in cui il conduttore non desidera rinnovare il contratto, deve comunicare questa intenzione inviando una lettera raccomandata inviata all'indirizzo del proprietario almeno sei mesi prima della scadenza del termine originale del contratto.

3) Dilazione alla seconda scadenza. Alla seconda scadenza contrattuale, in accordo con le previsioni contenute nell'art. 2 della legge 431/98, ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.

4) Procedura di rinnovo a nuove condizioni. Alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura, prevista nell'art. 2 della legge 431/98, per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza della locazione.

5) Recesso del conduttore-clausola diplomatica. Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A/R con almeno 3 (tre) mesi di preavviso.

6) Destinazione d'uso. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e del proprio nucleo familiare. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.

7) Sublocazione - comodato. Il conduttore non potrà sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

8) Canone. Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 114.000 che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate di euro 9500 scadenti il giorno 01 di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul c/c del Locatore, Banca

██████████ Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e smaltimento rifiuti che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei relativi contratti.

Il Locatore rilascerà al conduttore una ricevuta semplice a dimostrazione del pagamento del canone di locazione.

Il canone di locazione relativo alla seconda metà di luglio 2019 (Euro 4750) verrà corrisposto contestualmente alla firma del contratto di locazione.

9) **Cedolare Secca e Aggiornamento del canone.** Il locatore dichiara, come meglio precisato al punto 25 del presente contratto, di volersi avvalere del regime fiscale della così detta cedolare secca prevista all'art. 3 del decreto legislativo 14.03.2011 n. 23, salvo facoltà per il locatore medesimo di rinunziarvi nel corso della locazione ai sensi delle vigenti norme. In tal caso il locatore comunicherà al conduttore di non volersi più avvalere del regime fiscale della cedolare secca e successivamente a tale comunicazione il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente alla scadenza contrattuale e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto. Nel corso dell'applicazione del regime fiscale della cedolare secca non sarà dovuto dal conduttore alcun aggiornamento del canone di locazione.

10) **Oneri accessori.** Sono interamente a carico del conduttore gli oneri condominiali e le spese per il riscaldamento centralizzato. Si precisa che le spese per il riscaldamento verranno rievate dagli appositi contabilizzatori. Il conduttore si impegna a versare direttamente all'Amministratore del Condominio le somme dovute per oneri accessori e condominiali senza che al riguardo venga formulata espressa richiesta da parte del locatore o dell'amministrazione condominiale. A tal fine si precisa che l'importo degli oneri condominiali, secondo quanto è risultato nel corso dell'ultimo esercizio, ammonta mediamente a euro 200 mensili salvo conguaglio.

11) **Mancato o ritardato pagamento.** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, 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 (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 6 e 55 legge 392/1978.

12) **Stato locativo.** Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto, dando atto al locatore che l'immobile risulta funzionale in ogni sua parte e in tutti gli impianti e, così, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi entro il giorno 14-07-2019 costituendosi custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno e a eseguire tutte le opere di manutenzione che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

13) **Modifiche e migliorie.** Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore rimarranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. Nel caso di semplice richiesta del locatore, il conduttore sarà inoltre obbligato durante il contratto di affitto, al ripristino totale della proprietà al suo stato originale, assumendosene completamente le spese.

Al termine del contratto di affitto, il conduttore può rimuovere e portar via i materiali che costituiscono le migliorie introdotte con il previo consenso scritto del proprietario, a condizione che nessun danno sia causato a detta proprietà, o potranno essere lasciati a favore del locatore, con ripetitivo e separato rimborso dei costi, se previsto nel documento di consenso manifestato dal locatore.

- 14) **Riparazioni.** Le piccole riparazioni e l'ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore mentre la straordinaria manutenzione è a carico del locatore. Qualora l'immobile locato necessiti di riparazioni urgenti che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne tempestivo avviso al locatore.
- 15) **Esonero di responsabilità.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 16) **Visita.** Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione dopo aver concordato un appuntamento.
- 17) **Spese di registrazione.** Essendosi avvalso il locatore del regime fiscale della cedolare secca nulla è dovuto per l'imposta di registro e di bollo; sono in ogni caso a carico del conduttore le spese per la ricezione del versamento del canone. In caso di revoca del regime fiscale in parola, le spese di bollo relative al presente contratto se dovute saranno a carico del conduttore mentre le spese per la registrazione saranno divise in parti uguali fra conduttore e locatore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone copia al conduttore, il quale, in caso di rinuncia al regime della cedolare secca, dovrà immediatamente rimborsare al locatore la quota di sua spettanza pari alla metà.
- 18) **Elezione di domicilio.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari o esecutivi, anche ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui locato e, ove egli più non lo occupi o comunque detenga, presso l'Ambasciata del Cile in Italia sita in Roma Viale Liegi 21
- 19) **Modifiche al contratto.** Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. 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 dichiarano di aver concordato ogni pattuizione del presente contratto e di averlo redatto congiuntamente
-
-

20) **Deposito cauzionale** A titolo di deposito cauzionale, fruttifero degli interessi legali su base annua a decorrere dall'inizio della locazione, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti, il conduttore versa contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura, la somma di euro 28.500 pari a tre mensilità. La sottoscrizione della presente scrittura da parte del locatore vale quale quietanza di versamento della predetta somma.

Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

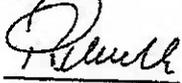
21) **Prestazione Energetica:** Ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 192/2005, così come modificato dal d.lgs. 311/2006 e dal d.l. 63/2013, convertito, con modificazioni, dalla l. 90/2013, la parte locatrice consegna alla parte conduttrice l'attestato di prestazione energetica, redatto in data 22-05-2018 dall'Arch. Rosalia Vesso, con la precisazione che, a decorrere da tale data, non si sono verificate cause di decadenza (quali scadenza del termine di dieci anni dalla sua emissione, ovvero interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge). La parte conduttrice da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

22) **Essenzialità.** Le parti dichiarano di aver redatto congiuntamente il presente contratto e di aver preventivamente discusso ogni singola pattuzione in esso contenuta. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico e inscindibile contesto. Conseguentemente l'inadempimento ad uno qualsiasi degli obblighi previsti dal presente contratto, che devono intendersi essenziali nell'interesse del locatore ed in particolare di quelli di cui agli articoli 6 (destinazione d'uso), 8 (canone e termine di pagamento), 10 (oneri accessori e modalità di pagamento) 11 (mancato pagamento), 12 (stato locativo), 13 (modifiche e migliorie) e 14 (Riparazioni) comporterà ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1458 c.c. la risoluzione di diritto del presente contratto nell'interesse di locatore.

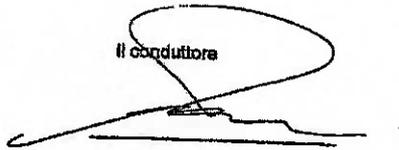
- 23) Foro competente. Le parti convengono, ferme le disposizioni inderogabili di cui all'art. 21 c.p.c., che per ogni controversia in ogni caso riconducibile al presente contratto e al rapporto di locazione con lo stesso instaurato, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Roma, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla normativa internazionale di riferimento
- 24) Autorizzazione al trattamento dei dati. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 675/1996).
- 26) Cedolare secca. Il Sig. Pietro Aficò nella qualità di proprietario dell'immobile concesso in locazione con il presente contratto, ad ogni effetto di legge dichiara di optare per il regime della cedolare secca di cui all'art. 3 del dl 14.03.2011 n. 23

Roma, il 08-07-2018

Il locatore



Il conduttore



A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta alla prima scadenza, 6) Recesso del conduttore, 7) Sublocazione - comodato, 8) Cedolare secca e aggiornamento del canone, 11) Mancato o ritardato pagamento, 13) Modifiche e migliorie, 16) Esonero di responsabilità, 18) Elezione di domicilio, 22) Essenzialità, 23) Foro competente, 24) Autorizzazione al trattamento dei dati.

Il locatore



Il conduttore

