



## CONTRATTO DI LOCAZIONE

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431)

La Sig.ra, \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_,  
identificato a mezzo Carta d'identità \_\_\_\_\_, rilasciata \_\_\_\_\_,  
li seguito denominata **LOCATORE**,

Concede in \_\_\_\_\_  
Alla Sig.ra \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
identificato a mezzo \_\_\_\_\_,  
li seguito denominato **CONDUTTORE**

che accetta l'unità immobiliare sita in Rignano Flaminio (RM), Via Mazzoni n.4 int. 7, appartamento sito al piano primo, composto da: ingresso, salone, ripostiglio, cucina tinello, 2 camere da letto, 2 bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia, balcone e terrazzo, parzialmente arredato con specifica in allegato "A". L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Rignano Flaminio (RM) al Fg 7., Part.Ila 538, Sub 7, Cat.A/2, CL3, 6 Vani, Rendita Catastale € 774,69.

### PATTI E CONDIZIONI

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro), dal 01/05/2023 al 30/04/2027 e s'intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà 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 tre mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

2) Il Conduttore può recedere dal contratto, qualora ricorrano gravi motivi, in qualsiasi momento dandone comunicazione al Locatore con preavviso di (3) tre mesi tramite lettera raccomandata.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione.

4) Il canone concordato dalle parti è di Euro 6.000,00 (seimila/00) annui più spese accessorie, da corrispondere in dodici rate mensili di Euro 500,00 (cinquecento/00) ciascuna, più spese condominiali, entro e non oltre il giorno 05 di ogni mese, che il Conduttore si obbliga a corrispondere in valuta legale tramite bonifico tratto su \_\_\_\_\_ Si opta per \_\_\_\_\_  
la Cedolare Secca art.3 Decreto D.LGS 23/2011

5) 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 del canone, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

6) Ai sensi dell'art. 9 della L. 392/78 sono a carico del Conduttore le spese ordinarie gravanti sull'unità immobiliare ivi previste; inoltre sono a carico del Conduttore le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, l'utenza idrica, la tassa smaltimento dei rifiuti solidi urbani, TARI. Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio sono a totale carico del Locatore.

7) Il Conduttore non potrà sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile. Nell'immobile vivrà esclusivamente il nucleo familiare del Conduttore.

8) Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato in forma scritta del Locatore pena la nullità del contratto. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno o spese del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 del c.c. Al termine del rapporto i miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate resteranno a favore del Locatore senza che da questo sia dovuto compenso alcuno.

9) Il Conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo. Inoltre dichiara che la casa è adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto e riconsegnarla ripulita, tranne il normale deperimento d'uso. Il Conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1579 c.c., esonera il Locatore da ogni responsabilità per eventuali vizi della cosa locata.

10) Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento di condominio dello stabile, qualora ce ne fosse, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

11) Per assicurare al Locatore l'assoluta integrità ed il mantenimento in buono stato dell'immobile durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna, il Conduttore consegna nelle mani del Locatore la somma di € 1.000,00 (mille/00) pari a due mensilità quale deposito cauzionale. Tale deposito non imputabile in conto pigioni sarà restituito al termine della locazione, entro 30 giorni, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il Conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi del contratto di locazione oltre il pagamento di tutte le utenze.

12) Tutte le riparazioni ordinarie, di cui agli art. 1576 e 1609 c.c., sono a carico del Conduttore così come ogni altra inerente agli impianti e ai servizi; il Locatore potrà sostituirsi al Conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione. In caso contrario la somma sborsata sarà prelevata dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore.

13) Il Conduttore si assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività poste in essere da terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile che cagionino danni come spargimento di acqua, fughe di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata.

14) Il Conduttore si impegna tramite preventiva richiesta a consentire al Locatore o ai suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere o riaffittare la casa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno un'ora.

15) Il Conduttore in caso di estinzione anticipata del contratto si assume l'onere di pagare la tassa di risoluzione per l'Agenzia delle Entrate.

16) Le spese di registrazione anche per le future annualità sono a carico delle parti in misura del 50%, mentre sono a totale carico del Conduttore i bolli per il contratto e le quietanze in caso di non adesione alla cedolare secca.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

19) Il Conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 30.06.2004 n. 196 e sue successive modifiche).

20) In caso di controversia relativa all'esecuzione o interpretazione del presente contratto il Foro competente sarà quello di Tivoli.

21) In base al decreto legge del 24.06.2013 n. 63 in vigore dal 04.08.2013, il Locatore dichiara che l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica in classe F.

Rignano Flaminio, 01/05/2023

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

|                                                                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| AGENZIA<br>DELLE<br>ENTRATE<br>DIREZIONE<br>PROVINCIALE I<br>DI ROMA<br>Ufficio<br>Territoriale di<br>Roma 3<br>Settebagni |            |
| N.                                                                                                                         | 9303       |
| Sens.                                                                                                                      | 3T         |
| Data                                                                                                                       | 14/06/2023 |
| FEDERATO<br>CON EUROS<br>CED. Seca                                                                                         |            |
| IL DIRIGENTE                                                                                                               |            |



Beni mobili di proprietà del locatore lasciati in custodia del conduttore che li ha visionati e rimangono nella sua disponibilità per tutto il periodo della locazione dell'immobile sito in Rignano Flaminio (RM) alla via A. Manzoni, 4

- a) Letto matrimoniale moderno color grigio;
- b) Vetrinetta stile inglese in pluma di mogano e cristallo di Mastro Capellino;
- c) Due divani biposto in pelle gialla di cui uno matrimoniale;
- d) Tavolino basso da salone legno nero;
- e) Tavolo rettangolare in vetro e n. 7 sedie;
- f) N.2 mobile bagno sotto lavello + specchiere.
- g) Vaso nero alto in ceramica.