

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

a canone concordato ex L. 431/98, art.2 comma 3 e succ. mod. e int.

La Sig.ra _____ residente in _____
 documento di riconoscimento _____ patente _____

rilasciato d: _____

di seguito indicato come **LOCATORE**

e

Il Sig. _____ residente in _____
 documento di riconoscimento Carta Identità n. _____ rilasciata dal _____
 insieme alla Sig.ra _____ nata in _____

residente in _____

documento di riconoscimento Carta Identità n. _____ rilasciata dal Comune _____

di seguito indicati come **CONDUTTORE**

con la presente scrittura privata, composta da n. 6 fogli e redatta in tre originali, convengono quanto segue:

art. 1 – Individuazione dell’immobile ed oggetto del contratto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, la seguente porzione immobiliare, di esclusiva proprietà del Locatore, sita in Capena (RM) alla via 2 giugno n. 7, e precisamente appartamento su due piani (terra e primo) composto da due camere e accessori al piano terra e da una camera, lavatoio e terrazzo al piano primo, distinto in Catasto fabbricati al foglio 8, n. 25, sub. 501, cat. A/4, classe 2, ammobiliato come da elenco a parte sottoscritto dai contraenti.

Il Locatore, proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto dichiara che l’immobile è parte di un fabbricato iniziato e costruito in data anteriore al 1967. Il Locatore consegna al Conduttore attestazione APE.

Art. 2 – Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione avrà durata di anni tre con decorrenza dal 1° settembre 2014 e scadenza al 31 agosto 2017.

Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del contratto, senza che sia necessaria disdetta per la finita locazione, il contratto è prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta del Locatore che intenda adibire l’immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all’art. 3, L. 431/98, ovvero vendere l’immobile alle condizioni e con le modalità di cui all’art. 3, L. 431/98.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a diverse condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a.r. da inviare almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera racc. a.r. entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della predetta raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per anni due alle medesime condizioni.

Alla scadenze successive, il contratto si intenderà rinnovato per ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a.r. di disdetta dariceversi almeno sei mesi prima della scadenza.

Art. 3 – Recesso del conduttore

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera racc. a.r. al Locatore, con preavviso di mesi sei.

Art. 4 – Canone e pagamento

Le parti pattuiscono il canone annuo in € 5.400,00 (Cinquemilaquattrocento/00) che verrà corrisposto in dodici ratei mensili anticipati, ognuno dell'importo di € 450,00 (Quattrocentocinquanta/00) entro il giorno cinque del mese di riferimento, tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Locatore.

Il pagamento del canone e di quanto dovuto dal Conduttore per oneri accessori non potranno essere sospesi o ritardati da pretese e/o eccezioni del conduttore di qualsiasi natura e qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento, totale o parziale del canone o di quanto altro dovuto anche a titolo di oneri accessori, per qualunque causa, anche di un solo rateo del canone nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad un rateo del canone, costituirà in mora il Conduttore e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento di eventuali danni.

Art. 5 – Deposito cauzionale

Il Conduttore, quale garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, corrisponde al Locatore, contestualmente alla corresponsione del primo rateo mensile di canone, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 900,00, che si conviene come infruttifera, pari a due ratei mensili del canone annuo di locazione convenuto tra le parti.

E' fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e degli arredi e della osservanza di ogni obbligo contrattuale.

Art. 6 – Destinazione d'uso e divieto di sublocazione

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore, con divieto di cambio d'uso, anche temporaneo, sublocazione, cessione, anche parziale, del contratto. Ove il conduttore dovesse concedere in sublocazione o in comodato l'intero immobile, o parte di esso, a terzi, il presente contratto si risolverà di diritto.

Art. 7 – Consegna e riconsegna dei locali

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile e di considerare lo stesso adatto all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute, adeguato alle proprie specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti. Il Conduttore dichiara di prendere in consegna l'unità immobiliare ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, che avverrà in data 1° settembre 2014, costituendosi, da quel momento, custode della medesima e si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, pena il risarcimento del danno e fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 8 – Addizioni e migliorie

Il Conduttore non potrà compiere alcun lavoro, addizione, innovazione, miglioramenti, trasformazioni della e sulla unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Anche se autorizzati dal Locatore, i lavori, le opere, le migliorie e le relative pratiche amministrative per le autorizzazioni verranno eseguiti a spese del Conduttore e i primi verranno rimossi, sempre a cura e spese del Conduttore, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 9 – Manutenzione ed oneri del Conduttore

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile e degli arredi, come risultanti dal verbale di consegna. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti, impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, a mezzo racc. a.r., gli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque relative ad interventi di carattere strutturale (es. sostituzione impianti, rifacimento tetto, intonaci esterni, fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Sono a carico del Conduttore le spese per allaccio luce, gas, telefono. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito, pur essendo a proprio carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti. Sono a carico del Conduttore tutte le utenze relative a gas, acqua, luce, telefono e le imposte e tasse comunali relative alla raccolta della immondizia.

Art. 10 – Impianto termico autonomo, utenze, residenza

Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante e consegna al Conduttore il libretto di impianto e manutenzione.

In tale stato il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore alla scadenza del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del presente atto, ogni onere e responsabilità ai sensi di cui all'art. 11 del DPR 412/93.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, il Conduttore si impegna a far intervenire, a propria cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione dei fumi e la messa a punto della caldaia a gas. Il libretto della caldaia, consegnato al Conduttore, dovrà essere aggiornato a cura e spese del Conduttore e riconsegnato al Locatore alla scadenza del contratto, completo in ogni parte. Tutti i costi necessari per il funzionamento e la manutenzione della caldaia saranno a carico del Conduttore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il Conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al Locatore, che si riserva il diritto di verifica in ordine alla necessità o meno di far eseguire detto intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari in quanto cagionati da una cattiva manutenzione ordinaria.

Il Conduttore si impegna a volturare a proprio nome le utenze relative alla somministrazione di gas, corrente elettrica, acqua immediatamente dal giorno della consegna dell'immobile e trasferire immediatamente la propria residenza nel Comune di Capena, alla via 2 giugno n. 7, presso l'immobile oggetto di locazione. All'atto della consegna dell'immobile verranno registrati nel relativo verbale i consumi registrati dai contatori relativi a dette utenze.

Art. 11 – Responsabilità

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone eventualmente ammesse temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa del Conduttore da spandimento di acque, fughe di gas e da ogni altro abuso e/o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile, e gli arredi, alla scadenza libero da persone e vuoto da cose di proprietà del Conduttore. E' in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia al vicinato. Il Conduttore si impegna a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare l'immobile ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio.

Art. 12 – Accesso all'immobile

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della intenzione del Locatore di alienare l'immobile oggetto di locazione. Le parti convengono che, al locatore e/o al delegato di quest'ultimo, è data facoltà, anche per ulteriori motivate ragioni, di visitare o far visitare i locali affittati con preavviso di ventiquattro ore. Il

Conduttore si impegna a consentire l'accesso all'immobile anche alle maestranze per l'esecuzione di eventuali urgenti e indilazionabili interventi.

Art. 13 – Cedolare secca e oneri fiscali di registrazione

Il Locatore dichiara di volersi avvalere del regime della cedolare secca stabilita nella misura di legge per i contratti di locazione a canone concordato. Le spese di bollo sono a carico del Conduttore e quelle di registrazione verranno anticipate dal Locatore, salvo il diritto al rimborso da parte del Conduttore nella misura del 50% delle stesse.

Art. 14 – Clausole essenziali e risoluzione

Le clausole di cui agli artt. da 1 a 14 hanno carattere essenziale, cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse è causa di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare non è causa di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che determinasse la inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore, né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipata proporzionale al periodo di mancato godimento del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento danni e previa riconsegna dell'immobile

Art. 15 – Riservatezza – Consenso al trattamento dei dati personali

Il Locatore ed il Conduttore reciprocamente autorizzano a comunicare a terzi i dati personali e anagrafici in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs. 196/03.

Art. 16 – Diritto applicabile

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente previsto, le parti pongono espresso rinvio alle disposizioni vigenti del Codice Civile, della L. 392/78, della L. 431/98 e comunque dalle leggi vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili.

Art. 17 – Modifiche e/o integrazioni al contratto

Qualsiasi modifica e/o integrazione al presente contratto dovrà essere oggetto di pattuizione scritta.

Art. 18 – Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notificazione di atti esecutivi, il Conduttore elegg domicilio alla via 2 giugno n. 7 e ove egli non abiti più l'immobile locato o comunque non detenga i medesimo, presso l'Ufficio di segreteria del Comune di Capena. Il Locatore elegg domicilio in Sarteano (SI) a Corso Garibaldi n. 10.

Art. 19 – Risoluzione delle controversie

Per le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, le parti designano alla decisione uno degli Organismi di Mediazione presente sul territorio soggetto alla competenza del Tribunale di Tivoli e le stesse verranno trattate secondo il regolamento dell'Organismo medesimo. Per le controversie che comportano procedimenti di convalida di licenza o di sfratto, le parti dichiarano la competenza inderogabile del Foro di Tivoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capena,

Letto, confermato e sottoscritto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni sopra riportate e in particolare degli articoli

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19

che vengono espressamente accettate ad ogni conseguente effetto

Letto, confermato e sottoscritto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®