

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA**A CEDOLARE SECCA**

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], residente in Roma via [redacted] cod fisc. [redacted]; - di seguito denominato locatore,

concede in locazione

alla sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] residente in Roma via [redacted] cod fisc. [redacted];

- di seguito denominata conduttore

L'unità immobiliare posta in Roma, Via Genuri n°24, piano primo, composta di n. 3 camere, oltre cucina e servizio identificata presso il Catasto Urbano al foglio 1018, particella 4225, sub. 1 int 1., cat A/7, classe 4, vani 3, Rend. Cat. € 449,32.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni, dal 27 OTTOBRE 2024 al 26 OTTOBRE 2028 e si rinnoverà per un egual periodo, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore da inoltrare con raccomandata a.r. con un preavviso di 6 mesi rispetto alla prima scadenza, qualora il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Articolo 2 (Canone)

A. Il canone annuo di locazione, tenuto conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, è convenuto in euro 7.200,00 (SETTEMILADUECENTO/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate mensili anticipate di € 600,00 (SEICENTO/00) cadauna entro il giorno 5 di ogni mese. Il suddetto canone sarà aggiornato in base agli indici ISTAT a partire dal secondo anno e per ogni ulteriore rinnovo senza alcuna necessità da parte dei locatori di formulare formale richiesta.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle

obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa nelle mani del locatore la somma di euro 1.200,00 (Milleduecento/00) pari a n.2 mensilità del corrispettivo mensile, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali.

Articolo 4 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore che dovrà rimborsare la quota pari al 50% della tassa di registro ove richiesta dalla legislazione vigente.

Articolo 5 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 6 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 7 (Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata indirizzata al locatore almeno sei mesi prima.

Articolo 8 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna senza eccezione alcuna col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Le parti dichiarano che il canone di locazione è stato concordato in base alle attuali condizioni di conservazione dell'immobile oggetto del presente contratto. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento

d'uso.

Articolo 9 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può 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. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 10 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 11 (Elezioni di domicilio)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, 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. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. 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 (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti.

Articolo 12 (Attestazione prestazione energetica)

Il conduttore dichiara di aver ricevuto prima d'ora copia del Certificato di Attestazione Energetica dell'unità immobiliare concessa in locazione.

ARTICOLO 13 (REGIME DI CEDOLARE SECCA)

La parte Locatrice opta per il Regime di Cedolare Secca, con ogni conseguenza di legge circa il divieto di richiedere alla parte Conduttrice l'aggiornamento del canone locativo in base agli indici ISTAT.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, li 21/10/2024

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1 (Durata) 2 (Canone), 5 (Pagamento) 8 (Consegna), 11 (Elezioni di domicilio), 12 consegna APE, 13 cedolare secca, del presente contratto.

Roma li, 21/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®