

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 09 dicembre 1988, n° 431

P.IVA/C.F. \_\_\_\_\_

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

AL CONDUTTORE Sig.ra \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ residenti in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, che accetta per se aventi causa, l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, non arredata sita in Cesano Di Roma, Via Valle Corazza n. snc, alloggio identificato al N.C.E.U. relativo al foglio 14 ,particella 2097, sub.9 cat. A7 con rendita di Euro 748,86 e sub 21 cat. C/6 di rendita Euro 134,95.

e precisamente: Villino a schiera posto su tre livelli non arredato, con annessa corte, termo autonomo .

01 - La locazione ha durata di anni Quattro (4) con inizio dal 01/11/2019 e termine 31/10/2023 che s'intenderà rinnovato a per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'Art.3, comma 1, della legge 9 Dicembre 1996, n° 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata- contenente la specifica del motivo invocato - almeno 6 mesi prima della scadenza. 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 sei (6) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto s'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 recapitare mediante lettera a/r almeno sei mesi prima della scadenza.

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

2) Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 7.800,00 (settemilaottocento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 650,00, ciascuna da versare entro il giorno cinque (5) d'ogni mese al domicilio del locatore, persona o ente designato e nei modi dal locatore stesso, che ne rilascerà contestuale quietanza.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 75% della variazione ISTAT, automaticamente senza bisogno di richiesta del Locatore.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi (solo nucleo familiare).

5) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, ed assoluto divieto di mutamento di destinazione diversa da quello abitativo, nonché cedere ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto. E' fatto assoluto divieto svolgere all'interno dell'immobile locato, attività professionali di qualsiasi tipo, pena la risoluzione del contratto stesso.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. In mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri

accessori quando l'importo non pagato superi quello di una mensilità del canone, costituirà l'inquilino in mora, con la conseguente risoluzione del contratto a danno e spese dello stesso.

7) Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, anche solo telefonico, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Negli ultimi tre (3) mesi di locazione, il locatore potrà richiedere la visita dell'immobile, anche due (2) volte alla settimana, al fine di poterlo mostrare a soggetti che volessero acquistarlo o prendere in locazione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto immune da vizi e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, tenere comportamenti, che possano recare fastidi agli altri abitanti nello stabile.

10) Il conduttore non potrà 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. Ogni modifica non autorizzata, costituisce ipso iure causa risolutiva del contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'Art. 1546 del Codice Civile. Le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite con la tolleranza del locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciando espressamente il conduttore sin da ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della remissione in pristino, a proprie spese.

Resteranno a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione mentre saranno a carico del locatore le riparazioni di natura straordinaria. Il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni ed attestato di presentazione energetica (APE).

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa Al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro 1.300,00, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale

12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzioni dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti di inquilini dello stabile o di terzi in generale, il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare ai propri familiari e conviventi il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare e comunque le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

13) Le parti convengono di attenersi scrupolosamente a quanto stabilito dagli articoli 1575, 1576, 1577, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1609 e 1613 del Codice Civile.

14) In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il locatore è fin da ora autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo. Il conduttore sarà tenuto, inoltre e comunque, al risarcimento del danno derivante dal ritardo.

15) Sono integralmente a carico del conduttore le spese relative a: fornitura gas, fornitura energia elettrica, acqua e nettezza urbana, nonché le spese condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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.

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

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile della legge 392/78, e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

19) L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure, la sua risoluzione.

21) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i dati personali in relazione ad adempimenti connesso con il rapporto di locazione (legge 31 Dicembre 1996, n. 675)

Roma 2/10/2019

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2 (Durata),3 (Determinazione Canone),4 (uso dell'immobile),5 (uso dell'immobile e divieto di sublocazione e cessione),6 (costituzione in mora e risoluzione del contratto),7,8,9 ( idoneità della cosa locata), 10 ( innovazioni e obbligo del conduttore alla piccola manutenzione e del locatore straordinaria manutenzione), 11 (deposito), 12 (esonero da responsabilità del locatore), 13, 14, 15, 16,17,18,19,20 (risoluzione per inadempimento)21,22.

Il Locatore

Il Conduttore

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
 COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.FLI12)  
 E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 3 - SETTEBAGNI  
 Codice Identificativo del contratto TQ19T017167000KB

In data 11/10/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
 acquisito con protocollo 19101112310647193 - 000001 la richiesta di  
 registrazione telematica del contratto di locazione  
 presentata da [redacted] e trasmessa da  
 [redacted]

Il contratto è stato registrato il 11/10/2019 al n. 017167-serie 3T  
 e codice identificativo TQ19T017167000KB.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]  
 Durata dal 01/11/2019 al 31/10/2023 Data di stipula 02/10/2019  
 Importo del canone 7.800,00 n.pagine 3 n.copie 2  
 Tipologia: Locazione immobile uso abitativo  
 E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	[redacted]	A	001	[redacted]	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 188,00 (importi in euro)  
 Tipo di pagamento: prima annualita'  
 Imposta di registro 156,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A7 Rendita cat. 748,86  
 Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
 Ubicato nel comune di ROMA Prov. RM  
 VIA VALLE CORAZZA SNC

Li, 11/10/2019

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RLII12)

In data 11/10/2019 alle ore 12:31 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 19101112310647193 il file RLII1200000009036094 contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati:	1
scartati:	0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : ██████████  
cognome e nome : ██████████

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 188,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4, del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.  
L. 11/10/2019