

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 9.12.1998 n. 431 e come da accordo territoriale
per il Comune di Roma depositato in data 5/2/2004 Prot. n. 385



Il Sig.

seguito denominato LOCATORE

Alla Sig.ra

identificato con ***

rilasciato da

Comune di Roma ***

di seguito indicata come CONDUTTORE

la seguente unità immobiliare posta in Roma, Viale Agosta, n. 22, 3° piano, int. 10,
composta di n. 3,5 vani, servizi e balcone, ammobiliata. Estremi catastali: Foglio n. 642,
part. 352, sub. 43, Cat A/3 classe 3 vani 3,5, rendita € 632,66,

Il locatore esibisce, e il conduttore dichiara di aver ottenuto, la documentazione
amministrativa nonché l'attestazione di prestazione energetica.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

ART. 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni TRE (3) dal 1/06/2016 al 31/05/2019 e
alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che
sia necessaria disdetta per fine locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta
salva la facoltà di disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge
431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha 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 mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta; il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

ART. 2) Le parti dichiarano che il contratto è soggetto a condizione risolutiva nel caso in cui il Comune di Roma dovesse rigettare ovvero sospendere l'erogazione del "Buono casa", previsto dalla delibera n. 150 del 2014 come modificata dalla delibera 359 del 2015, in favore del conduttore.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima.

ART. 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lei conviventi:

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

ART. 4) Considerato che la superficie convenzionale dell'appartamento è di mq.72,75, il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale definito in data 4/2/2004 e depositato presso il Comune di Roma in data 4/2/2004 è convenuto in € 9.000,00 (NOVEMILA/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore - a mezzo bonifico bancario sul C/c

n. _____ presso la Banca _____ intestato a _____

IBAN _____ in rate eguali anticipate di € 750,00 (SETTECENTOCINQUANTA/00) ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Il locatore dichiara di essere a conoscenza che il canone di locazione verrà versato, per i primi 4. anni di locazione, dal Comune di Roma senza che ciò possa comportare modifica del titolare del contratto

Tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art. 1, comma 4, decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 e sarà aggiornato, per gli anni in cui il locatore non si avvale della "cedolare secca", a richiesta del locatore, in ragione del 75% della variazione annuale dell'Istat fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

ART. 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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonchè di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 6) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonchè ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

ART. 7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si 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. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto così come si impegna 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. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C., di quanto scritto nel verbale di consegna.

ART. 8) Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni o interventi, di manutenzione ordinaria, da eseguirsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi e delle serrande, alle superfici dei muri, dei soffitti, delle pavimentazioni ed ai rivestimenti, fermo restando il divieto di modifiche previsto dal comma successivo.

Il conduttore ha l'obbligo di eseguire la manutenzione ordinaria, compresa la manutenzione del condizionatore e degli elettrodomestici.

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.

ART. 9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà o per danni diretti e/o indiretti che potessero pervenire al conduttore da fatto doloso o colposo di terzi, tranne che vi concorra colpa diretta o grave del locatore. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti dell'intero stabile o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata ed a consentirne l'esecuzione qualunque ne sia la durata.

ART. 10) La somma di € 4.000,00 erogata direttamente dal Comune di Roma in applicazione della delibera 150/2014 e successive modificazioni, sarà così imputata: quanto ad € 2.250,00 pari a 3 mensilità del canone a deposito cauzionale ex art 11 L. 392/78, quanto ad € 875,00 a garanzia del pagamento degli oneri condominiali, quanto ad € 875,00 per spese inerenti la garanzia per i canoni di locazione dell'eventuale prosecuzione del contratto di locazione, sarà restituita, con gli interessi legali, dopo 2 mesi dalla regolare riconsegna dell'immobile locato, previa verifica dello stato dello stesso e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto, ed in particolare dall'art. 7, e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

ART. 11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'accordo territoriale di cui al punto 4). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese di ordinaria amministrazione e del riscaldamento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o l'amministratore condominiale) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

ART. 12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

ART. 13) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

ART. 14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

ART. 15) Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 16) Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

ART. 18) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti successivi, 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.

ART. 19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 20) 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 31 dicembre 1996, n. 675).

ART. 21) La conclusione del presente contratto - fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a' termini dell'art. 3, comma 1, legge 431/98 - non comporta di per se il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f), d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

ART. 22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto, nonchè in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.



VERBALE DI CONSEGNA

Oggi 2015 in Via [redacted], Sc [redacted] int. [redacted] sono presenti:

- [redacted] prop.
- [redacted] cond.



consegna n. 2 mazzi di chiavi dell'appartamento sito in Roma Via [redacted], Sc [redacted] int. [redacted], e con essi il possesso dell'immobile, giusto contratto di locazione avente decorrenza dal [redacted].

Le parti si danno reciprocamente atto che.

- il contatore della luce segna KW
- il contatore del gas segna Mc
- il contatore dell'acqua segna Mc

Il conduttore, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98, e dell'art. 18 del contratto, si obbliga a volturare a proprio nome le utenze, e a richiedere la residenza nell'appartamento, entro 60 giorni, la sig.ra [redacted] consegna copia contratti con fornitore.

AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA - UFFICIO TERRITORIALE DI ROMA 4 - COLLATINO

30 MAG. 2016

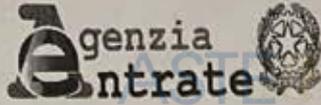
Registrato in data

al n. 6080 serie 3T

ESENTE IL DIRETTORE OPZ. CED. SECCA
L'Addetto MEZZACAPO Carla

FIRMA SU DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE Fabio Ignaccolo





Amministrazione: AGE - Agenzia Delle Entrate
Area Organizzativa Omogenea: AGEDP3RM - DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA

Si dichiara di aver protocollato il documento con i seguenti dati:

Registro: Registro Ufficiale AOO AGEDP3RM
Oggetto: PROROGA CONTRATTO LOCAZ S 3T N 6080 2016 CEDOLARE SECCA

Classificazione:

Mitten

Diretti Interessati:

Num. protocollo: 0128878

Data: 14/06/2023 10:53:42

Ufficio: FRONT OFFICE ROMA 4



14/06/2023 PAG. 1
AGENZIA DELLE ENTRATE - DPRM3 UT ROMA 4 - COLLATINO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 6080 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TJR16T0060800002H
STIPULATO IL 13/05/2016 REGISTRATO IL 30/05/2016 E PRESENTATO IL 30/05/2016
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ****
RELATIVO A: L2-LOCAZIONE AGEVOLATA DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO: AGEVOLATO L.431/98,
DURATA DAL 01/06/2016 AL 31/05/2019 (N.PAG. 2 N.COPIE 3)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 9.000
CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/05/2025

SCADENZE		
01/06/2017	9.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	14/06/2023
01/06/2018	9.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	14/06/2023
01/06/2019	9.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	14/06/2023
01/06/2020	9.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	14/06/2023
01/06/2021	9.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	14/06/2023
01/06/2022	9.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	14/06/2023
01/06/2023	9.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	14/06/2023
01/06/2024	9.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	14/06/2023

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 *** A
002 B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
IMM. 001 COD.CAT: H501 SEZ.URB: FOGLIO: 642 PARTIC: 352 SUB: 43
T/U: U I/P: I
COMUNE DI ROMA (RM)
VIALE AGOSTA 22 INT. 10
CATEGORIA A3 , RENDITA EURO 632,66
DAL 01/06/2016: SOGG.001 100,00% CED.S

