

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)

In data 14 luglio 2017 in Roma il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], residente in ROMA [redacted] di seguito indicato come Conduttore Ed il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] res. in ROMA Via [redacted], di seguito indicato come Locatore, con la presente scrittura privata, convengono quanto segue:

**Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.** Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in ROMA (RM) Via Pietro Romani, 43/a interno 6 composta da n. 4,5 vani e servizi e box auto. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di ROMA (RM), Foglio: 1115, Particella: 5165, Subalterno 6 e 12 (graffato) civico 43-43/a, Categoria A/7, Classe 6, Rendita Catastale Euro: 929,62 il villino; Foglio: 1115, Particella: 5165, Subalterno 34 civico 43/c, Categoria C/6, Classe 14, Rendita Catastale Euro: 87,59 il box. Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica,

consegna al Conduttore attestazione APE del 16/07/15. --- **Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovo del contratto.** La locazione ha la durata di anni QUATTRO con decorrenza dal 10 LUGLIO 2017 e scadenza il 9 LUGLIO 2021. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) 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 raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi. --- **Art. 4 - Canone e pagamento.** Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 3.840,00 (TRE MILA OTTOCENTO QUARANTA/00) oltre I.V.A., da pagarsi in

12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 320,00 (EURO TRECENTO VENTI/00) oltre I.V.A., entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti. 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 o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove

di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli art. 55 e ss. legge 27 luglio 1978, n. 392. --- **Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone.** Il canone

inizialmente pattuito non sarà aggiornato annualmente. --- **Art. 6 - Oneri accessori.** Saranno a carico di parte conduttrice tutte le spese ordinarie, saranno a carico di parte

locatrice eventuali spese straordinarie, come per Legge. --- **Art. 7 - Deposito cauzionale.** Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto,

corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine del periodo di locazione, di Euro 320,00

(TRECENTOVENTI/00), pari a € 1 mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo. ---Art. 8 - Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi dichiarate qui di seguito: 1) [redacted] (moglie) nata a [redacted] il [redacted] domiciliata in Roma [redacted] - codice fiscale [redacted] identificata con C.I. elettronica n. [redacted] rilasciata dal Comune di Roma il [redacted] e valevole fino al [redacted] 2) [redacted] (figlio) nato a [redacted] domiciliato in Roma [redacted] - codice fiscale [redacted] identificato con C.I. n. [redacted] rilasciata dal Comune di Roma il [redacted] 2014 e valevole fino al [redacted] con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato. ---Art. 9 - Sublocazione. Il Conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. ---Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) 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, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. ---Art. 11 - Addizioni e migliorie. Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore; fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. ---Art. 12 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno



addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili 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. ---Art. 13 - Riscaldamento e condizionamento - impianto termico autonomo. Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante. In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del d.p.r. 412/1993. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al Locatore. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà. Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento sia per la manutenzione ordinaria, 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 verificare la necessità o meno di tale 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 a seguito di cattiva manutenzione ordinaria. ---Art. 14 - Responsabilità. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso 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 sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna 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 a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (*salvi il consenso scritto del Locatore*), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio. --Art. 15 - Accesso all'immobile. Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili. ---Art. 16 - Diritto di prelazione. Il Conduttore ha diritto di prelazione nella



vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392. ---Art. 17 - **Oneri fiscali e di registrazione.** Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile. ---Art. 18 - **Clausole essenziali e risoluzione.** Le clausole 2 (Durata della locazione, Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. ---Art. 19 - **Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali.** Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196. ---Art. 20 - **Diritto applicabile.** Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo. ---Art. 21 - **Modifiche e/o integrazioni del contratto.** Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto. ---Art. 22 - **Domicilio.** 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.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione, Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 19 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 21 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 22 (Domicilio), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Locatore

Il Conduttore



*Gentile Sig.*Via Pietro Romani,43/a int. 6  
00124 ROMA**Raccomandata a mano**

**Oggetto:** variazione del canone di locazione dell'immobile sito in Via Pietro Romani,43/a int. 6 e box int.8

In riferimento all'oggetto, stante il fatto che durante tutto il periodo di locazione già trascorso e sino ad oggi, ho eseguito a mia cura e spese lavori di miglioria da Lei richiesti, nell'immobile da lei condotto e che gli stessi non erano citati nel contratto di locazione risalente ormai al 14 luglio 2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Roma 7 - Acilia il 03/08/2017 al n. 005508-serie 3T codice identificativo TJU17T005508000CC, avente per oggetto l'unità immobiliare sita in ROMA (RM) Via Pietro Romani,43/a interno 6 e il box auto int. 8, viepiù la mia più totale comprensione nell'accettare i pagamenti al di fuori delle tempistiche previste sul medesimo contratto, questa mia per comunicarle mio malgrado che dal prossimo 01 gennaio 2024 sarò costretto ad aumentarle il canone in oggetto da **Euro 352,00** (Eurotrecentocinquantadue/00) mensili, ad **Euro 600,00** (Euroseicento/00) mensili.

Al fine di evitarle ulteriori aggravii economici e vista la sua situazione familiare, per le sole prime sei mensilità, **la differenza** di Euro 248,00x6 mensilità, tra il canone attualmente in vigore (Euro 352,00) ed il nuovo canone (Euro 600,00) prevista con decorrenza dal 01 gennaio 2024, potrà versarla in due rate da Euro 744,00 per ognuna ed entro la fine dell'anno 2024.

Resta inteso che dal 1° luglio 2024 dovrà certamente corrispondermi come da tempistiche di contratto, il nuovo importo della locazione pari ad Euro 600,00 mensili.

Certo della Sua comprensione colgo l'occasione per porgerLe i miei cordiali saluti

Roma li, 15 giugno 2022

Per accettazione