

NUOVO CONTRATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, art. 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

La Sig. r
in \

, nata a

C. F.:

residente in

di seguito denominata **LOCATORE**

CONCEDE IN LOCAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

al Sig.

nato a

C.F.:

, residente in

identificato a mezzo C.I.

rilasciata dal Comune di il

, di seguito denominato **CONDUTTORE**,

che accettano, l'unità immobiliare sita in Roma, **Via Luchino Dal Verme n 116**, fabbr. D/4, piano sesto, int.25, composta da soggiorno, camera, cucina, bagno, ripostiglio, tre balconi, ammobiliata (come da elenco a parte sottoscritto). Censita al **N.C.E.U. di Roma al foglio 624, part.III 320, sub.25, cat. A/3, R.C. € 785,01.**

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di **3 anni**, dal **01/04/2018** al **31/03/2020**.

Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di **due** anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. 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 tre 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. Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

Articolo 2 (Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale del Comune di Roma, protocollato al n. 385 del 05/02/2004, è convenuto in **euro 7.200,00** (settemiladuecento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili eguali anticipate di **euro 600,00** (seicento/00) ciascuna scadente entro il giorno 10 del mese oltre spese per oneri accessori, da pagarsi tramite bonifico bancario.

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro **1.700,00** (millesettecento/00) non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (Oneri accessori)

Il pagamento del condominio ordinario, acqua e riscaldamento è a carico del conduttore. Le utenze rimangono intestate al locatore, il conduttore provvederà al pagamento delle stesse.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

Il locatore dichiara espressamente di avvalersi del regime fiscale relativo alla **"cedolare secca"**.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto.

Articolo 6 (Pagamento, risoluzione)

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.

Articolo 7 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore a dai suoi seguenti conviventi:

nato

, nata a

C.F.:

nato a il

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato né in tutto né in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 8 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Altresì il conduttore dichiara di aver ricevuto copia del certificato di prestazione energetica.

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 dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 10 (Accessi)

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.

Articolo 11 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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 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 (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile dalla legge n. 431/98 e dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione suddetta ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 4.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, il 01 / 04 / 2011