

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

La _____ con sede in _____ Via _____
- C.F. _____ e P.I. _____ in persona del suo legale
rappresentante protempore Rag. _____, nato a _____ il
_____, residente in _____, C.F.:

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. _____ nato a _____, il _____ residente in _____,
- C.F.: _____ a seguito denominato "**conduttore**", che accetta, per sé
e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via Cardinale Luigi Traglia n.85 piano
terzo, scaia unica, **interno 15**, composta da 3 camere (soggiorno/pranzo, 2 camere)
cucina, n.2 bagni, balcone, ed è dotata altresì dei seguenti accessori (n. 1 cantina, n. 1
posto auto). Registrati al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma identificati al foglio
669, particella 5034, subalterno 18 (alloggio interno 15 e cantina n. 16) - foglio 669,
particella 5034, subalterno 36 (posto auto n.17).

Non ammobiliato, sottoscritto dai contraenti.

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n.333 (convertito alla L. 8
agosto 1992, n.359).

Il contratto sarà regolato dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni TRE (3) dal 30/10/2019 al 29/10/2022
e 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'articolo 3 della
legge 431/98, 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 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.

- 2) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
- 3) L'immobile dovrà essere esclusivamente adibito ad uso di civile abitazione del conduttore. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n.404.
- 4) Il canone annuo di locazione secondo quanto definito dall'Accordo definito tra le parti è convenuto in € 7.800,00 (settemilaottocento) annue che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in 12 rate uguali anticipate di € 650,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri secondo quanto stabilito dell'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Roma capitale del 28/02/2019 ovvero da quanto previsto in materia dal decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex art. 4 comma 3 legge 431/98. Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione ISTAT.
- 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 (nonché di quant'altro dovuto per oneri condominiali), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 L.27 luglio 1978, n.392.
- 6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.
- 7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle

chiavi, costituendosi da qual momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso 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 di condominio vigente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8) 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.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dei dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzione incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore verserà al locatore contestualmente alla consegna delle chiavi una somma di € 1.300,00 (milletrecento) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni.

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.

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti applicheranno le Tabelle millesimali allegate al regolamento coerenti con la Tabella dell'Accordo Territoriale del 28.02.2019. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali in particolare quelle relative al servizio pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché all'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, nelle modalità previste dal regolamento di condominio.

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 presso il suo amministratore o l'amministratore di condominio, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni, delle spese di straordinaria manutenzione.

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

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

15) Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita.

16) Il conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

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 competenza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese le notifiche 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.

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

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).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex art. 4 comma 1 legge 431/98, al decreto dei Ministri e dei lavori Pubblici e delle Finanze ex art. 4 comma 2 legge 431/1998, all'Accordo Territoriale del 28.02.2019 (eventualmente al decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex art. 4 comma 3 legge 431/98) alle disposizioni del codice civile, della

legge 27/07/1978 n°392, della legge 9/12/1998 n.431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritaria istituita nell'ambito dell'Accordo Territoriale del 28.02.2019.

23) ALTRE PATTUZIONI: si precisa che il presente contratto verrà perfezionato esclusivamente con l'approvazione e la conseguente erogazione del deposito cauzionale e del primo canone mensile da parte del Comune di Roma. Con la stessa contestualità avverrà la consegna delle chiavi.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, 6 settembre 2019 //

Il locatore _

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1)2)3)4)5)6)8)10)11)12)13)16)21)22)23)

Il locatore ____

Il conduttore _

ALLEGATI:

- 1) SCHEDE DETERMINAZIONE CANONE CONCORDATO
- 2) PLANIMETRIE CATASTALI
- 3) DOMANDA BANDO PER ACCESSO AL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI E INCOLPEVOLI