

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

La _____, con sede in _____
– C.F. e P.I. _____ in persona del suo legale rappresentante protempore Rag.

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F.: _____
residente in _____ in _____ a seguito denominato conduttore
congiuntamente alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____
residente a _____ in _____ C.F.: _____ (convivente)

Che accettano, per loro e i loro aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via Cardinale Luigi Traglia n.85 scala unica, piano secondo, interno n.16, composto da soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi e dotata altresì di cantina e posto auto posti al piano interrato e denominati rispettivamente con il n. 9 e n. 11. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 669 part. 5034 sub 19/30.

Il contratto sarà regolato dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni tre dal 15 marzo 2020 al 15/03/2023 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 fino al 15/03/2025, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 disdetto 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 per gravi motivi 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 e delle persone conviventi con lui. 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 € 8.400,00 (ottomilaquattrocento) annue che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero sull'IBAN
- Filiale intestato alla
in 12 rate uguali anticipate di € 700,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese oltre alle spese condominiali. Tale canone è stato concordemente determinato dalle parti coerente ai criteri e parametri del 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 e condominiali 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 di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore. Trascorsi 15 giorni dall'ingiunzione formale di regolarizzazione il locatario procederà con le procedure di sfratto.
- 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 quel momento della medesima custode. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'ascensore non è al momento in esercizio, non costituendo tale fatto alcun ostacolo alla stipula del presente contratto. 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 dello stabile ove esistente, 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 dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzione incolpevoli dei servizi.
- 10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 1400,00 (millequattrocento) 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.
- Sono a carico del conduttore tutte le spese relative alle utenze degli impianti relativi all'unità immobiliare locata.
- 11) Sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie.
- Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere dall'amministratore di condominio l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso l'amministratore condominiale 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 relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'area. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
- Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
- 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 le 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, da esercitarsi secondo l'art.38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n.392.

16) Il conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della Legge 27 luglio 1978, n.392.

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 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 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 di cui al punto 5).

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, 18 febbraio 2020

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 _____