

Con il presente contratto, ai sensi della legge 431 del 1998:

\_\_\_\_\_ s.r.l., con sede in \_\_\_\_\_ capitale sociale € \_\_\_\_\_  
 interamente versato, numero di iscrizione presso il registro delle imprese  
 di Roma N. \_\_\_\_\_ P.IVA. e C.F. \_\_\_\_\_ in persona dei legali  
 coamministratori, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, e  
 nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliati per la carica presso la sede sociale, in  
 qualità di proprietari, di seguito per brevità denominati anche "locatore"

CONCEDE IN LOCAZIONE

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - CF \_\_\_\_\_ ;  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_  
 residenti in \_\_\_\_\_  
 - di seguito indicati come "conduttore",

CHE ACCETTA

la porzione immobiliare sita in Roma, via Pollutri, n.6, - in locazione l'appartamento  
 sito al piano terra int. 3, composto da due vani con servizi giardino e posto auto  
 e cantina foglio 669, p.lla 4939, sub 3, sub 63 posto auto n 10, sub 37 cantina n 1;

La locazione sarà regolata dalle seguenti clausole.

1. **Durata.** La locazione avrà la durata di quattro anni, a decorrere dal 1 DICEMBRE  
 2019 e con termine al 30 NOVEMBRE 2023. Al termine dell'eventuale periodo di  
 rinnovo, la locazione s'intenderà rinnovata per altri quattro anni, in mancanza di  
 disdetta o di richiesta di un nuovo accordo, da comunicarsi almeno sei mesi prima  
 della seconda scadenza e a cui la controparte dovrà dare riscontro entro 60 giorni.

2. **Uso.** L'appartamento dovrà essere destinato esclusivamente ad uso abitativo del  
 solo conduttore e con lui conviventi.

3. **Divieti.** Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c., è fatto espresso divieto al conduttore di sublocazione o comodato, totale o parziale, e di cessione, totale o parziale, del presente contratto a qualsiasi titolo; in caso contrario, pertanto, il presente contratto si risolverà di diritto.

4. **Canone.** Il canone annuo di locazione è concordato in € 7,200.00 (Euro settemiladuecento/00) e verrà corrisposto in 12 rate mensili anticipate, dell'importo di € 600,00 (Euro seicento/00) ciascuna, scadenti il giorno 5 di ciascun mese. Il conduttore si obbliga a corrispondere le singole rate di locazione mediante bonifico bancario a favore del locatore presso codice IBAN

La prima rata di canone viene versata contestualmente alla sottoscrizione della presente. A richiesta del Locatore, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo il mese prima di decorrenza del presente contratto e comunque nella misura massima consentita dalla legge.

6. **Oneri condominiali.** Sono interamente a carico del conduttore gli oneri condominiali tra i quali devono intendersi comprese espressamente anche le spese per la pulizia delle scale, le spese dell'amministratore del condominio, le spese di assicurazione dello stabile di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente e delle aree comuni con gli altri stabili, nella misura che verrà determinata in base alle tabelle millesimali, secondo il piano preventivo provvisorio di riparto annuale, salvo conguaglio in sede di riparto definitivo.

La conduttrice si impegna ad osservare e far osservare il regolamento di condominio ed accettare le tabelle millesimali esistenti che dichiara di conoscere e di accettare in ogni loro parte ed eventuali modifiche delle medesime, redatte a cura e spese della locatrice. La conduttrice non deve compiere atti o assumere comportamenti che

possano recare molestia o disturbi agli altri abitanti del complesso in cui è inserito il locato oggetto del presente contratto, Il conduttore si obbliga a rispettare le delibere condominiali.

7. **Spese.** Sono, altresì, a carico del conduttore i consumi relativi a tutte le utenze ed in particolare quelle per la fornitura d'energia elettrica, d'acqua, di gas o di qualsiasi altro combustibile per riscaldamento, quelle dell'utenza telefonica e la tassa sullo smaltimento dei rifiuti. Tutte le utenze verranno intestate al conduttore a cura e spese del medesimo.

8. **Risoluzione.** Il conduttore non potrà (adducendo pretese od eccezioni di qualsivoglia genere) ritardare o sospendere il pagamento delle rate di canone né gli altri pagamenti previsti dal presente contratto, compresi quelli per i consumi dell'acqua o degli oneri accessori, per le assicurazioni, per l'amministratore del condominio ecc. ecc. Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c., il presente contratto si risolverà di diritto in caso di mancato puntuale pagamento, sia pur parziale, anche di una sola rata del canone o di quant'altro sopra previsto.

9. **Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni tutte nascenti dal presente contratto, il conduttore consegna al locatore l'importo di € 1.200,00 (Euro MILLEDUECENTO/00), pari a due rate mensili di canone. Tale importo dovrà essere restituito entro trenta dal momento della riconsegna dell'immobile previa verifica dello stato dell'immobile. Qualora nel corso del rapporto il deposito cauzionale venga utilizzato in tutto o in parte, il conduttore dovrà integrarlo versando al locatore la somma necessaria a raggiungere l'importo iniziale, entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta. In caso contrario, il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c.

10. **Accettazione beni.** Il conduttore dichiara di aver visitato ed esaminato con

attenzione l'immobile oggetto della presente, di averlo trovato in perfette condizioni, adatto al proprio uso e di accettarlo nello stato di fatto in cui essi si trova, senza pretendere modifiche o lavori d'alcun genere. Lo stesso conduttore è costituito custode dell'appartamento oggetto della presente e dovrà restituirlo al locatore nello stato in cui lo ha ricevuto.

**11. Manutenzione.** Il conduttore è tenuto ad eseguire a sua cura e spese l'ordinaria manutenzione dell'immobile oggetto della presente e l'ordinaria e straordinaria manutenzione degli impianti ivi installati compresi quelli idraulici, termici, elettrici, sanitari, delle serrature e delle chiavi, degli infissi, delle pavimentazioni e dei rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevando il relativo importo dal deposito cauzionale. Il conduttore sarà comunque tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti.

**12. Opere.** Senza il preventivo consenso scritto del locatore, al conduttore non è concesso eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria od addizione all'appartamento locato ed alla sua destinazione ovvero agli impianti esistenti.

Il locatore ha facoltà di ritenere le eventuali migliorie od addizioni comunque eseguite dal conduttore, anche con il consenso del locatore, senza corrispondere qualsivoglia indennità o qualsiasi corrispettivo al conduttore medesimo, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia. In ogni caso, dietro richiesta del locatore, il conduttore sarà tenuto alla remissione in pristino dell'appartamento a sue cure e spese.

**14. Esonero.** Il locatore resta espressamente esonerato per tutti i danni derivanti al conduttore da casi fortuiti, ordinari e straordinari e, in particolare, da quelli causati da nubifragi e da allagamenti, rotture o rigurgiti di tubazioni o fognature, e da altre







approvano

specificamente



gli

articoli

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24.

Roma il 15 NOVEMBRE 2019

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

