

CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE AD USO ABITATIVO

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

La _____ 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. _____ nelle persone dei legali

rappresentanti pro tempore, gli amministratori, Sig.ra _____, nato a _____

il _____, domiciliata in _____, e il Sig. _____ nato a _____

il _____ e domiciliato in _____

_____) in nome e per conto della società proprietaria, di seguito per

brevità denominata anche "locatore"

CONCEDE IN LOCAZIONE

_____ nato a _____ il _____ e residente in _____

– CF : _____ di seguito indicati

come "conduttore",

CHE ACCETTA

Nella porzione immobiliare sita in Roma, via Pollutri 6, piano II, scala unica int. 13

, composto da due vani e servizi, posto auto scoperto e cantina.

Estremi Catastali : foglio 669, part. 4939, Sub. 13 Appartamento int. 13 z.c.006

Cat.A/2 cl.5 vani 2,5 Rend.Cat. 348,61 Appartamento

Fg.669, Part. 4939, Sub. 69 posto auto scoperto n° 16 z.c. 006, Cat.C/6, Cl 8

Rend. Cat. 28,20 (Posto Auto scop. n°16)

Fg. 669, Part. 4939, Sub 44, Cantina n° 8 z.c. 006 Cat. C/2 cl 7, Rend. Cat. 8,83

(Cantina n° 8)

Certificazione Energetica A.P.E. classe B.

La locazione sarà regolata dalle seguenti clausole.

1. **Durata.** La locazione avrà la durata di quattro anni, a decorrere dal 1

Gennaio 2020 e con termine al 31 Dicembre 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. Non sono ammessi animali.

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 € 6000,00(Euro Seimila/00) e verrà corrisposto in 12 rate mensili anticipate, dell'importo di € 500,00 (EuroCinquecento/00) ciascuna, scadenti il giorni 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 - IT
, o in contanti presso la sede del Locatore ;

Il locatore potrà indicare un diverso modo e/o luogo di pagamento, previa semplice comunicazione al conduttore almeno quindici giorni prima della scadenza della singola rata di canone. La prima rata di canone viene versata contestualmente alla sottoscrizione della presente. Dall'inizio del secondo anno di locazione, 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.

5. **Aggiornamento automatico.** L'aggiornamento suddetto sarà automatico, senza

necessità di comunicazione alcuna, a cui il conduttore espressamente rinuncia.

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, 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.

Il conduttore 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 immediatamente intestate al conduttore a cura e spese del medesimo ad eccezione di quella relativa ai consumi idrici. In merito a quest'ultimi l'appartamento in oggetto è dotato di un contatore autonomo che farà fede per i consumi del conduttore. Il conduttore si obbliga a versare il corrispettivo relativo ai consumi idrici direttamente all'Amministrazione condominiale, alla richiesta della stessa.

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 € 1.000,00 (Euro MILLE/00), pari a due rate mensili di canone. Tale importo dovrà essere restituito entro sessanta giorni dal momento della riconsegna dell'immobile previa verifica dello stato dell'immobile, previa consegna dell'attestazioni di pagamento di tutte le utenze e d'ogni altro importo a carico del conduttore. 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.

Ove nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti e/o improrogabili opere necessarie per conservare da esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone, come pattuito, verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere eseguite, con decorrenza dal primo mese successivo a quello dell'ultimazione dei lavori.

13. **Ispezione.** Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati al conduttore in ogni momento.

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 sopravvenienze similari che non siano imputabili al locatore. Il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni a persone od a cose causati da difetti di funzionamento degli impianti o dall'uso di essi, o per interruzioni nell'erogazione dei servizi, nonché da danni che possano derivare alla parte conduttrice da fatti od omissioni di terzi, in occasione od a causa della sua permanenza nell'immobile locato.

Il conduttore, infine, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per vizi della cosa locata e per danni diretti ed indiretti da lui provocati o che possano derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere, o di terzi in genere.

15. **Elezione di domicilio.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

16. **Risoluzione.** Per patto espresso, la violazione di una soltanto delle clausole del presente contratto determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento dei danni.

17. **Visita.** Qualora decida di venderlo o di locarlo, il conduttore si obbliga a consentire al locatore o a terzi dal medesimo indicati l'accesso all'appartamento oggetto della presente, previo avviso di tre giorni.

18. **Foro competente.** Per ogni controversia riguardante il presente contratto competente in via esclusiva sarà il Tribunale di Roma.

19. **Riparazioni urgenti.** Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 c.c. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese, qualora per le

riparazioni necessarie, comunque non differibili, modifiche o miglioramenti dell'intero stabile o parte di esso o dell'appartamento, dovesse risultare limitato l'uso o il godimento della cosa locata.

20. **Consegna.** Contestualmente alla sottoscrizione della presente, il locatore consegna al conduttore l'appartamento locato mediante la consegna di cinque chiavi di accesso ancora sigillate , una chiave portoncino ingresso condominiale , una chiave cancello condominiale . Il conduttore è costituito custode dell'appartamento e dei beni ivi esistenti, obbligandosi ad utilizzare il tutto con la diligenza del buon padre di famiglia.

21. **Rapporti di vicinato.** Il conduttore si obbliga a non compiere atti o fatti o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile o al vicinato. Le parti danno atto e dichiarano: che tutti e ciascun patto contrattuale sono essenziali; che il consenso su tutte le clausole del contratto è stato prestato da ciascuna parte.

22. **Spese del contratto.** Le spese dei bolli per il presente contratto e per le conseguenti ricevute, gravano sul conduttore. La registrazione del contratto avverrà a cura del locatore, così come i rinnovi annuali; l'imposta di registro per la prima registrazione e le successive annuali graveranno sulle parti in eguale misura. Il conduttore rimborserà al locatore la sua quota.

23. **Trattamento dei dati.** Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a trattenere e comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675);

24. **Ritardo nella restituzione.** In caso di mancato rilascio come sopra pattuito, fermo il diritto del locatore di agire giudizialmente per ottenere la restituzione

dell'immobile, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di € 100,00, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, oltre al pagamento dell'indennità di occupazione, in misura pari al canone di locazione dovuto alla scadenza del contratto e salvo il maggior danno. Detta penale, poiché concordemente pattuita dopo attenta valutazione dell'interesse della società locatrice di riottenere la disponibilità dell'immobile entro e non oltre la più volte richiamata data, non potrà essere ridotta ai sensi dell'art. 1384 c.c.

Roma il 01/01/2020

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

Dopo un attenta rilettura ai sensi e per gli effetti degli art.1341 e ss del c.c. si 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 01/01/2020

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE