

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Tra le parti:

La sig.ra

-di seguito

denominata locatore-

E

Il Sig.

P; -di seguito

denominato conduttore-

PREMESSO

Che la sig.ra è proprietaria dell'appartamento piano terra sito in Roma Via Anchise n°33 Censito al N.C.E.U. al foglio 664, particella 2320, subalterno 501, zona censuaria 6, categoria catastale A/2, classe 3, rendita catastale € 251,77, vani 2,5.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

La sig.ra concede in locazione al Sig. il quale a sua volta si impegna a prendere in locazione, l'immobile di cui in premessa. Il contratto sarà regolato dalle seguenti clausole:

1. La locazione ha la durata di anni 4+4 con inizio dalla data del 01/11/2013. Il contratto si rinnoverà tacitamente di quattro anni, se non sarà data disdetta, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, consegnata alla posta almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale prevista.

2. Il corrispettivo complessivo come per legge della locazione è fin d'ora stabilito in € 7.200,00 (Settemiladuecento/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 600,00 (Seicento/00), ognuna direttamente al domicilio e nelle mani del locatore entro e non oltre il giorno 5(CINQUE) di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e di impiegati verificatisi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

Nella suddetta corrisposta di affitto non sono compresi gli oneri condominiali che ammontano circa ad € 120,00 (Centoventi/00) annui, completamente a carico del conduttore.

3. L'affitto decorrerà sempre a mesi completi e non a giorni. In caso, quindi, di risoluzione del contratto o di occupazione dei locali che comunque si protraesse oltre la scadenza del contratto stesso, il mese iniziato dovrà essere pagato per intero.



4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori.

5. L'appartamento si concede per il solo uso di "ABITAZIONE" con divieto assoluto di dare in comodato, sublocazione e cessione anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione. Ogni deroga dovrà essere autorizzata in forma scritta. La violazione di tale divieto determinerà la risoluzione di diritto del contratto.

6. A garanzia di eventuali danni all'immobile il conduttore rilascia a titolo di deposito la somma di € 1.200,00 (Milleduecento/00), che verranno restituiti al termine del contratto. Il conduttore dichiara di accettare quanto sopra e di conoscere l'appartamento e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di vi abita e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso identico stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento, senza danneggiare l'appartamento ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto della locatrice, informato della ditta incaricata. Eventuali migliorie o innovazioni, anche autorizzate, non verranno comunque riconosciute e/o indennizzate al conduttore, alla fine della locazione, qualunque ne sia la causa che l'ha determinata con riferimento alla eventuale installazione nell'appartamento condotto in locazione, degli impianti ed allacciamenti elettrici, volendo esonerare la locatrice da qualsiasi responsabilità derivante da una insufficiente portata delle opere su cui le apparecchiature verranno installate. Con riferimento alle prescrizioni riguardanti l'impianto elettrico, il conduttore esonera la parte locatrice da ogni responsabilità in merito alla eventuale idoneità degli stessi, con riferimento alle installazioni che saranno eseguite successivamente alla firma del presente preliminare, a cura e spese della locatrice. \*\*\*

Oltre quello indicato nell'art. 1609 del codice civile, viene stabilito anche in deroga dello stesso, che restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento e quelle relative alla revisione annuale della caldaia autonoma di riscaldamento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà la locatrice addebitando le spese allo stesso conduttore sarà altresì facoltà della locatrice richiedere che l'appartamento sia ripristinato all'originario status quo ante. A spese del conduttore laddove non vi provveda quest'ultimo, vi provvederà la locatrice addebitando le relative spese al conduttore.

L'immobile verrà locato con il seguente mobilio: mobile completo salone a 6 ante con angolo, tavolo con 6 sedie, due divani letto, cucina completa con lavatrice, piano cottura, forno e caldaia nuovi.

7. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare il regolamento e di condominio e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.



8. La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare i locali affittati dietro semplice preavviso telefonico di almeno 48 ore. Il conduttore è tenuto a consentire l'accesso e la permanenza nell'appartamento agli operai e tecnici incaricati per la eventuale esecuzione dei lavori o di eventuali visitatori per l'acquisto o per la futura locazione dell'immobile. Alla scadenza del contratto, il conduttore dovrà restituire l'immobile nel giorno stabilito.

9. L'inadempienza da parte del conduttore, anche di uno solo dei patti contenuti nel contratto, produrrà ipso jure la sua risoluzione per colpa del conduttore, con l'obbligo del risarcimento dei danni, con tutte le conseguenze in ordine alle disposizioni di legge relative al pagamento dei canoni scaduti e da scadere, danni e rimborso di spese e servizi. In tal caso la locatrice procederà allo sfratto del conduttore senza obbligo di preavviso.

10. La registrazione del contratto di locazione definitivo verrà fatta a cura della locatrice e il conduttore sarà tenuto al rimborso della quota pari al 50% dell'imposta. Le spese di bollo per le copie del contratto sono interamente a carico della parte conduttrice.

11. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alle utenze varie, quali luce, riscaldamento, acqua e nettezza urbana.

12. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza giuridica, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

13. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

14. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della L. 9 dicembre 1998, n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Roma, li 31/10/2013

\*\*\*

Il Conduttore

\*\*\*

Accettiamo la presente scrittura ed espressamente la premessa e dall'artt. 1 al 14

La Locatrice

\*\*\*

Il Conduttore

\*\*\*

