

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il sig. _____ nato a _____ residente in _____
di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig. _____ nato ad _____ di seguito
denominato conduttore e identificato mediante documento di riconoscimento: PASSAPORTO n. _____
che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via della Giustiniana n. 670
lettera H (Foglio 118, Particella 321, sub. 5)

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1 (durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) dal 07/04/2019 al 06/04/2022 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'articolo 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.

Il Conduttore una volta firmato e registrato il contratto di locazione avrà la facoltà, a partire dal 1 del febbraio 2019, di accedere all'immobile per il trasporto e posizionamento dei mobili o per i necessari interventi di preparazione dello stesso.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo sottoscritto il 03/02/2004 da Associazioni degli inquilini (ANIA, FEDER.CASA, SICET, SUNIA, UNIAT, UNIONE INQUILINI) e

Associazioni della proprietà (APPC, ARPE, ASPPI, CONFAPPI, UPPI) presso il Comune di Roma è convenuto in 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario presso Banca _____ intestato a
IBAN _____, in n. 12 rate mensili anticipate di € 2.100,00 (duemilacento/00) ciascuna da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese al Locatore.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito nelle tabelle dell'allegato A del sopra indicato accordo e definito secondo la SCHEDA DI DETERMINAZIONE DEL CANONE che si allega al presente contratto di locazione (Allegato a)

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 ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

Il Locatore dichiara di aderire al regime d'imposta facoltativo della "cedolare secca" ex art. 3 D.lgs 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche con applicazione dell'aliquota del 10% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 2.100,00 (duemilacento,00) pari a una mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

A garanzia del puntuale pagamento dei canoni di locazione, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento,00) pari a quattro mensilità del canone, quale garanzia sui canoni di locazione eventualmente non pagati e non potrà essere imputato in alcun modo dal Conduttore al pagamento di una o più mensilità nel corso della locazione. Tale garanzia viene resa al termine della locazione, previo rispetto di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori il Conduttore si impegna a sostenere le spese indicate di seguito:

1. consumo dell'energia per l'utilizzo dell'acqua. Tale spesa è riconducibile ad un unico contatore che serve le tre unità immobiliari (lettere G, H, I) al quale sono stati applicati dei contatori a defalco con lo scopo di indicare il consumo di ogni singola unità immobiliare. sarà quindi obbligo del conduttore

pagare la propria quota parte.

2. pulizia periodica del depuratore circa 150 euro anno

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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate). Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

Il Locatore si impegna a:

1. contribuire nelle modalità e gli importi da concordare con il Conduttore alla futura ed eventuale installazione dell'aria condizionata
2. provvedere 2 volte l'anno alla potatura delle siepi di separazione con le unità immobiliari confinanti

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono ripartite in parti uguali. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

- nata a (C.F.)
- nata (C.F.)
- nato a (C.F.)

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può 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. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni 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.

Articolo 12 (Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale, nulla può pretendere a

qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica 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.

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

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 (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

TIPO CONTRATTO **STUDENTI UNIVERSITARI** TRANSITORIO

LOCATORE: _____

CONDUTTORE: _____

VIA: LA GIUSTINIANA N. 670 P. INT. 1

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

	mq.	x	mq.
SUPERFICIE CALPESTABILE APPARTAMENTO	190	1,20	228
SUPERFICIE DI 120 MQ O SUPERIORE	228	-15%	193,8
AUTORIMESSA SINGOLA		0,50	
POSTO MACCHINA IN COMUNE		0,20	
BALCONI, TERRAZZE, CANTINE, SIMILI	120	0,25	150,00
SUPERFICIE SCOPERTA IN GODIMENTO ESCLUSIVO	200	0,15	70,00
SUPERFICIE A VERDE CONDOMINIALE (QUOTA MN)		0,10	

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE mq. 373

RETE IDRICA ALLACCIAMENTO RETE FOGNANTE NO IMPIANTO DEI RISCALDAMENTO

EROGAZIONE GAS NORMALE STATO DI MANUTENZIONE APPARTAMENTO NORMALE

PARAMETRI

- 1 POSTO AUTO
- 2 CORTILE D'USO COMUNE, STORICO O ATTEZZATO A VERDE
- 3 CANTINA
- 4 TERRAZZO O BALCONE
- 5 AREA VERDE DI PERTINENZA
- 6 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
- 7 IMPIANTO SPORTIVO DI PERTINENZA
- 8 DOPPI SERVIZI
- 9 PORTA BLINDATA
- 10 DOPPI VETRI
- 11 GIARDINO AD USO ESCLUSIVO CON SUPERFICIE DI MQ 80 E OLTRE
- 12 STABILE O UNITA' DEMORABILI ULTIMATI O COMPLETAMENTE RESTITUITI NEGLI ULTIMI 10 ANNI
- 13 SISTEMA DI SICUREZZA O SISTEMA DI ALLARME
- 14 CUCINA ABITABILE CON FINESTRA
- 15 CITOFONO O VIDEOCITOFONO
- 16 ANTENNA CENTRALIZZATA O IMPIANTO SATELLITARE
- 17 RISCALDAMENTO AUTONOMO
- 18 PALAZZINA NON SUPERIORE A 4 PIANI CON UN MASSIMO DI TRE APPARTAMENTI A PIANO
- 19 STRUTTURE DI SUPERAMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

ZONA	<u>LA GIUSTINIANA</u>	FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX	<u>3,75 / 7,20</u>
PARAMETRI	SUBFASCIA (MINIMAMEDIA/MASSIMA)	<u>6,05 / 7,20</u>	VALORE APPLICATO € <u>6,25</u>
A - AMMOBILIATO + %	€	B - SEMINTERRATO - 10%	€
C - SENZA ASCENSORE - 10%	€	D - ATTICO + 10%	€
E - TRANSITORIO + %	€	F - DUBBIA ANNI + %	€

CALCOLO DEL CANONE (€ MQMESE = VALORE APPLICATO + A, - B, - C, + D, + E, + F)

€ MQMESE 5,63 x MQ 373 = € 2099,90 MENSILI x 12 = € 25.199,20 ANNUI

DATA 30/01/2011