

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998 n. 431)

La sig.ra*****

residente*****
di seguito denominata "Parte locatrice"

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla sig.ra*****

e residente*****
, di seguito denominata "parte conduttrice"

che accetta

per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta a Roma in via G. Paniel n. 45 scala C Piano 3 interno 12 composto di n 4 vani, oltre servizi, non ammobiliato.

CARATTERISTICHE

Caratteristiche generali: riscaldamento , Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio 614 particella 224 , sub 132 , categoria A/3 , Classe 2 , R. C. Euro 619.75.

Certificazione energetica regolarmente redatta.

PATTI E CONDIZIONI

1) Per la stipula del presente contratto le parti, di comune accordo, rinunciano ad avvalersi della assistenza delle associazioni di categoria, dichiarando che i patti di cui ai successivi articoli rispondono pienamente a quanto stabilito dalla legge 9/12/98 n. 431.

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro (4) dal 21/10/2017 al 20/10/2021 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'art. 2 -1° comma e art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga triennale 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.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima. .

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dei conduttori e delle persone conviventi sono esclusi animali.

4) Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'accordo preventivo definito e accettato dalle parti, sarà regolarmente registrato presso l'ufficio di competenza ed è convenuto in Euro 3600,00 (Tremilaseicento/00 Euro). Il pagamento di quanto sopra dovrà avvenire entro il giorno 5 del mese e verrà pagato al proprietario in n°12 rate mensili eguali anticipate di Euro 300,00(trecento/00).

5) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all' amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione; Il conduttore non può sublocare né comodare l'immobile, neanche parzialmente. E' altresì vietato modificare la destinazione d'uso dell'immobile e cedere il contratto sotto pena di risoluzione del medesimo ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6) 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. Inoltre dichiara di aver esaminato l'immobile e i relativi impianti, e di averli trovati in ottimo stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. e decadrà da ogni diritto di reclamo se non l'avrà prodotto entro 30 (trenta) giorni dall'inizio della locazione e, si impegna a riconsegnare quindi l'unità immobiliare locata nello 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, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E 'in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

7) 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; Le migliorie e le addizioni eventualmente eseguite dal conduttore, con il consenso del proprietario, se non direttamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso. Salvo diversi accordi scritti, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dell'immobile nello stato in cui è stato affidato, ed il ripristino sarà a carico del conduttore.

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 interruzioni incolpevoli dei servizi; Inoltre il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spargimenti di acqua, fughe di gas, ecc e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

Per quanto concerne le riparazioni e manutenzioni si fa riferimento agli art. 1576 e 1609 c.c. come ogni altra riparazione inerente gli impianti ed i servizi, sono a carico del conduttore. Non provvedendovi lo stesso, il locatore le farà eseguire a spese del conduttore.

10) 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. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

11) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare due volte alla settimana per almeno due ore con la esclusione dei giorni festivi;

12) Le spese per il servizio di energia elettrica, telefono, gas e la tassa comunale per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione che s'impegna ad effettuare i relativi subentri sin dall'inizio della locazione.

13) Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale, rinnovo o risoluzione del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta, di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 100% dell'indice stesso.

14) L'inadempimento da parte del conduttore di uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 C.C.

15) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;

16) 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);

17) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale di cui all'art. 4, comma 1, legge n. 431/1998, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, legge n. 431/1998, e alle disposizioni del Codice Civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

18) Per qualunque contestazione potesse sorgere nell'interpretazione del presente contratto le parti si rimettono alle norme vigenti in materia di locazione ed in particolare alla Legge 9/12/98 n. 431 e riconoscono come unico Foro competente quello di Roma, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.



Letto, approvato e sottoscritto.

Parte Locatrice



Roma , li 20/10/2017

Parte Conduttrice

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c., le parti previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto e specificamente di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6),7), 8), 9) 10), 11), 12), 13),14),15), 16),17),18), 19) dichiarano espressamente di approvarle.

Letto, approvato e sottoscritto.

Parte Locatrice

Roma, li 20/10/2017

Parte Conduttrice



Letto, approvato e sottoscritto.

Parte Locatrice

Roma , li 20/10/2017

Parte Conduttrice

