

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO  
IN DEROGA ALL'EQUO CANTONE



ai sensi dell'art. 11, 2° comma L. 8 agosto 1992, n. 359

Tra il Sig.

e residente in

Codice Fiscale

denominato semplicemente locatore o parte locatrice

Il Sig.

./

, in seguito denominato conduttore, si conviene

e si stipula quanto appresso in deroga a tutte le norme previste dalla legge 392/78 ai sensi dell'art. 11 D.L. 333/92 convertito nella legge 359/92.

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che a tale titolo accetta l'unità immobiliare, ad uso esclusivo di abitazione, sita in ROMA VIA PARIGIO Togliatti 71. 00197, totalmente arredata. L'arredamento sarà elencato in tre esemplari, sotto la denominazione allegato "A", che, controfirmato dalle parti contraenti, è parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) La locazione avrà la durata di anni due più due e precisamente dal 11 Marzo 1999 al 30 Marzo 2001 con un primo rinnovo obbligatorio, per uguale periodo di tempo, fatta salva la possibilità di disdetta e di diniego del rinnovo da parte del locatore, a mezzo lettera raccomandata A.R., per i motivi e col preavviso (almeno di 12 mesi prima della scadenza) di cui agli artt. 29 e 59 della L. 392/78. Il locatore sarà tenuto a risarcire i danni ex art. 2043 c.c. se entro 12 mesi dal rilascio non seguono l'uso o l'inizio delle opere.

Al termine del primo rinnovo, obbligatorio, la locazione si intenderà rinnovata per una durata uguale al periodo precedente e, così di seguito, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata con almeno 6 mesi di preavviso prima della scadenza.

3) Il canone di locazione è concordato il Lire 2.200.000 per ogni anno della durata del contratto, da corrispondersi dal conduttore al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di Lire 600.000 (seicentomila).

Tale canone sarà aggiornato annualmente senza necessità di richiesta secondo le variazioni comunicate dall'ISTAT nella misura massima consentita dalla legge.

3-bis) L'assegnazione di opere di straordinaria manutenzione e comunque di conservazione dell'intero immobile consentirà al locatore di richiedere al conduttore un aumento del canone pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

L'aumento decorrerà dal mese successivo al ricevimento della richiesta.

4) Gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e sono: condominio, utenze condominiali, manutenzioni impianti ecc. *di impianto in li. 60 per persona residente*  
*oltre all'importo per acqua*  
E' inoltre a carico del conduttore la tassa comunale dei rifiuti solidi urbani.

5) Il pagamento del canone e quello della quota condominiale non potrà essere sospeso né ritardato per nessun motivo. In caso di mancato pagamento anche solo parziale, entro venti giorni dalla scadenza per il canone e due mesi per le spese accessorie, il contratto si intende risolto ipso jure con diritto del locatore a richiedere il risarcimento dei danni.

6) È fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale.

7) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e si obbliga ad usare la cosa locata con diligenza e di non apportare alcuna modifica, addizione o miglioria anche agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice che comunque sarà sempre esonerata a corrispondere qualsiasi indennità.

Il locatore dichiara di non consentire al conduttore né miglionie né cambiamenti all'interno dell'appartamento se non previa autorizzazione scritta.

Il conduttore è tenuto ad eseguire a sua cura le spese di riparazione e conservazione degli impianti interni di acqua, luce, gas, sanitari e pulizia canna fumaria, alle serrature e chiavi, degli infissi, alla pavimentazione. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevando la spesa dal deposito cauzionale. La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire nelle stesse condizioni in cui è stata consegnata, ivi compresa la limbiancatura

derivano, precisando che il tutto viene oggi consegnato, ripulito e ristrutturato.

8) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potranno derivargli da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili dall'assenza o inavvertenza del conduttore stesso.

9) Il conduttore si obbliga ad osservare e fare osservare dai suoi familiari conviventi il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere.

10) Il conduttore accetta così come sono i servizi di acqua, luce, gas, provvedendo immediatamente alle rispettive intestazioni a proprio nome.

Il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di utilizzazione dei detti servizi non dipendenti dalla sua volontà.

11) In caso di necessità il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati previa comunicazione anche verbale.

12) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto Foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nei locali affittati.

13) Qualunque modifica al presente contratto può aver luogo e può essere approvata solo mediante atto scritto e tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione di una soltanto delle dette clausole dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del presente contratto ed i danni.

14) Le spese relative alla presente scrittura, quella di registrazione, nonché la relativa imposta annuale di registro sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. La registrazione viene effettuata dal locatore.

15) Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura si applicano le norme della legge vigente e del Codice Civile in materia di locazione con Patti in Deroga.  
Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. tutte le clausole di cui al presente contratto.

Roma

UFFICIO DEL REGISTRO DI JESI  
11 MAR. 2000 722 H  
Registrato il 181000 Autoalter  
esatte L. *tunouab*  
IL DIRETTORE GENERALE  
(Dr. Massimo Audio)  
*Audio*

