

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431)

Il Locatore : il Sig

residente a

di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Conduttore : il Sig

nato a

residente a

identificato mediante carta di identità n. , rilasciata dal Comune di

che accetta per sé e per i suoi familiari conviventi, l'unità immobiliare sita in Viale Palmiro

Togliatti 579 (RM) censita al Catasto del Comune di Roma al Foglio 948 particella 207 sub 6,

composta da 2,5 vani, piano primo int. 4. Cat. A4, rendita catastale € 361,52.

come sopra già identificata ai seguenti patti e condizioni

1. DURATA - Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal 01/07/2018 al 30/06/2022 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunica al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza.

2. DISDETTA - Al termine della seconda scadenza della locazione, ove le parti abbiano attivato la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, la locazione sarà disciplinata dal nuovo contratto. In caso contrario, occorre comunicare con raccomandata AR, sei mesi prima della scadenza, la rinuncia al rinnovo. In mancanza di essa il contratto si intenderà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto – previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata AR – almeno 6 mesi prima – dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile – accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto, al locatore saranno comunque dovuti i suoi canoni e gli oneri accessori maturati sino alla scadenza del preavviso.

3. DESTINAZIONE D'USO - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

4. STATO LOCATIVO - Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e 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. Il conduttore si impegna a riconsegnare 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, accusando in tal caso ricevuta della consegna 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.

5. CANONE - Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e nello stato in cui si trova – è convenuto in € 6000,00 (Euro seimila/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 500,00 (Euro cinquecento/00) ciascuna; e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza, oltre un acconto mensile di € 40,00 (Euro quaranta/00) per la fornitura di acqua e oneri accessori, da pagarsi entro le medesime scadenze, salvo conguaglio al termine di ciascuna gestione sulla base del riparto consuntivo delle spese condominiali ordinarie a totale carico del conduttore.

6. CAUZIONE - A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, Il conduttore si impegna a versare al locatore – la somma di € 1500,00 (Euro millecinquecento /00) non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali. L'importo di € 1500,00 sarà restituito al conduttore al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore del locatore non pregiudica per quest'ultimo il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al conduttore in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.

7. DOVERI DEL CONDUTTORE — Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli, di averla trovata in buon stato ed 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. Si impegna a consegnarla 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, ove esistente, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi con tempestività. Il locatore potrà sostituirsi al conduttore in caso di inadempimento di quest'ultimo e ciò con diritto di rimborso entro 20 gg. dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessa in pristino a proprie spese. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore dovrà consentirne al locatore l'installazione di un contatore a de falco per la ripartizione della fornitura dell'acqua dell'unità immobiliare. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o visitare la casa locata, il conduttore dovrà consentirne la visita una volta alla settimana, oppure con modalità da stabilire tra le parti. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità che potesse derivare da fatto doloso o colposo imputabile a loro dipendenti o a terzi.

Il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.

8. DOVERI DEL LOCATORE - L'immobile sarà locato nello stato di fatto in cui si trova con particolare riferimento agli impianti tecnologici dei quali l'eventuale adeguamento, a norma delle leggi vigenti, sarà a carico del locatore. Il Locatore dichiara altresì che la porzione immobiliare in contratto è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

9. INADEMPIMENTI DEL CONDUTTORE - Ai sensi dell'art. 5 della L. n. 392/78 le parti convengono che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, oltre il ventesimo giorno della scadenza convenuta, costituisce grave inadempimento, siccome previsto dall'art. 1455 e 1457 cod. civ., e, conseguentemente, produrrà la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa del conduttore, salvo quanto disposto dall'art. 55 L. 392/78. L'immobile è locato ad uso esclusivo di abitazione del conduttore, che si impegna a non mutarne la destinazione pattuita, nemmeno parzialmente. L'inadempimento di tale obbligazione produrrà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. ed il locatore potrà far valere il suo diritto alla risoluzione dal giorno in cui ne avrà preso conoscenza.

10. ELEZIONE A DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui locato e, ove lui più non lo occupi, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile. In ottemperanza alla legge 31.12.1996, n. 675, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempimenti connessi con la locazione.

11. TASSE E SPESE DI REGISTRAZIONE - Il locatore 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 di tale 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 dell'indice 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.

12. DANNI - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o a terzi da fatti non dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

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

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, lì 01.04.2021

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti approvano specificatamente, i patti a cui i punti 1 (DURATA), 2 (DISDETTA), 3 (DESTINAZIONE D'USO), 4 (STATO LOCATIVO), 5 (CANONE), 6 (CAUZIONE), 7 (DOVERI DEL CONDUTTORE), 8 (DOVERI DEL LOCATORE), 9 (INADEMPIMENTI DEL CONDUTTORE), 10 (ELEZIONE A DOMICILIO), 11 (TASSE E SPESE DI REGISTRAZIONE), 12 (DANNI), 13 (MODIFICHE CONTRATTUALI).

Il Locatore

Il Conduttore