

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(ai sensi dell'art.2, comma 3 della legge 431/98)

La società _____ con sede legale e domicilio fiscale in _____
_____ , iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____
codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese: _____ , in
persona dell'amministratore unico _____ nato a _____ il _____
C.F. _____ in seguito denominato "locatore"
_____ concede in locazione

ai signori:

- _____ nato in _____ , residente a _____
_____ , C.F.: _____
- _____ nata in _____ , residente a _____ , località _____
_____ in _____ , C.F.: _____
- _____ nata in _____ , residente a _____ località _____
_____ , C.F.: _____
seguito denominati "conduttore".

_____ che accetta

I seguenti beni immobili:

- immobile sito a Roma, località Lido di Ostia in Viale dei Promontori, 40 e precisamente appartamento posto al piano terreno della palazzina B2, scala B interno 1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio, disimpegno e balcone.
L'immobile in oggetto è accatastato nel NCEU del comune di Roma al foglio 1096, particella 67, sub 22, categoria A/2, vani 4, z.c. 7, classe 4, rendita Euro 712,71 (settecentododici/71).
- immobile sito a Roma, località Lido di Ostia in Viale dei Promontori, 42 e precisamente posto auto coperto posto al piano seminterrato della palazzina A2 distinto con l'interno numero 42(quarantadue).
L'immobile in oggetto è accatastato nel NCEU del comune di Roma al foglio 1096, particella 230, sub 542, cat C/6, z.c 7, classe 2, consistenza mq 14, rendita Euro 72,30.

Art. 1

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 15/11/2012 al 14/11/2016, e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata 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.

Art. 2

In deroga all'art. 3 comma 6, della legge 431/98 le parti, di comune accordo, convengono che, anche se non ricorrono gravi motivi, il conduttore può recedere

dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al locatore, a mezzo raccomandata AR con preavviso di sei mesi.

Art. 3

Il prezzo della locazione è stabilito in € 9.000,00 (novemila/00) da pagarsi in rate mensili di € 750,00 (settecentocinquanta/00) ciascuna, che verranno versate entro il giorno 20 di ogni mese sul conto corrente del proprietario. Le parti convengono che il canone come sopra determinato sarà assoggettato, ogni anno, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, ad aggiornamento pari al 100% della variazione in aumento all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT o da altro indice che per legge allo stesso dovesse sostituirsi. Ai fini della determinazione della revisione si procederà a raffrontare l'indice del mese antecedente a quello di inizio del periodo il cui canone deve essere sottoposto a revisione, con l'indice del mese antecedente all'inizio della precedente annualità.

Art. 4

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Le parti, ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 392/78 pattuiscono che il mancato pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata mensile del canone di locazione, costituiscono inadempimento contrattuale, causa di risoluzione immediata del presente contratto senza necessità di alcuna messa in mora. Il mutamento della destinazione d'uso dei locali, produrrà, immediatamente, la risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo di corrispondere quanto dovuto, oltre al risarcimento del danno, in favore del locatore, a norma dell'art. 1456 c.c.

Art. 5

Ai sensi dell'art. 9 della legge 392/78 sono a totale carico del conduttore, per il periodo della locazione, le spese relative al condominio ed ai servizi di energia elettrica, acqua, gas e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio sono a totale carico del locatore.

Art. 6

Il conduttore non può sublocare né totalmente né parzialmente, anche se a titolo gratuito, l'immobile. Il presente contratto non potrà in nessun caso essere ceduto dall'attuale conduttore a terzi, anche se conviventi o familiari. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente al locatore di richiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice Civile. La vendita dell'unità immobiliare locata, in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Art. 7

Per assicurare al locatore l'assoluta integrità ed il mantenimento in buono stato dell'immobile durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna, il conduttore versa al locatore, alla firma del presente, la somma di Euro 1500,00 (millecinquecento/00) a mezzo assegno bancario tratto su Banca quale deposito cauzionale pari due mensilità di interessi legali che verranno corrisposti al conduttore ad ogni scadenza annuale. Il deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato di quest'ultimo.

Art. 8

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso prestato in forma scritta dal locatore. L'inosservanza del presente patto determina, immediatamente, la risoluzione del contratto a danno e a spese del conduttore ai sensi dell'art. 1456 del c.c. al termine del rapporto tutti i miglioramenti, innovazioni e le addizioni resteranno a favore del locatore senza che da questo sia dovuto compenso alcuno. Resta riservato al locatore il diritto di chiedere che i locali siano rimessi nel pristino stato a spese del conduttore.

Art. 9

Tutte le riparazioni ordinarie, di cui agli artt. 1576 e 1609 del c.c. sono a carico del conduttore, così come ogni altra riparazione inerente agli impianti ed ai servizi, il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. Oltre ad i lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al conduttore medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché ai danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o consentiti. Il conduttore è tenuto ad osservare le disposizioni contenute nel regolamento di condominio dello stabile.

Art. 10

Il conduttore si assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività poste in essere da terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile che cagionano danni, spargimento di acqua, fughe di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata. Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o ai suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o per mostrarlo, una volta alla settimana per almeno due ore, a coloro che volessero comprarlo o prenderlo in locazione. Il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero anche nei locali terreni e sotterranei in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità o qualsiasi altra causa purché non riconducibili a difetti di costruzione o a vetustà o a carenza di manutenzione nei casi in cui questa sia competenza del locatore. Il conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli mette temporaneamente nei locali. Si obbliga a tenere sollevato ed indenne il locatore da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

Art. 11

Il conduttore dichiara di aver visto i locali, di averli trovati di suo gradimento, atti al proprio uso e di accertarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il conduttore dichiara di esonerare il locatore da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta salvo quanto previsto dalle

vigenti normative. Il conduttore con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dell'immobile oggetto del presente atto.

Art. 12

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. Le parti si obbligano a redigere, all'atto della consegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Art. 13

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della Legge n. 392/1978, della Legge n. 431/1998 e comunque alle norme vigenti ed agli usi.

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi, presso l'ufficio di segreteria del comune ove situato l'immobile locato.

Art. 14

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

Art. 15

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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma 17 ottobre 2012

IL LOCATORE

IL LOCATORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riferimento agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 li sottoscrivono e li accettano espressamente.