

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n.431, articolo 2, comma 3)

Accordo locale per il Comune di Roma depositato in data 28 Febbraio 2019 prot. n.° 7177

Il Sig. _____ nato a _____ e residente a _____
- Cod. Fisc. _____ di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____
Cod. Fisc. _____ ed alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____ e
residente in _____, Cod. Fisc. _____

I denominati conduttori, che accettano, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare in parte ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti posta in Roma Via Bartolomeo Bulgari n. 11, piano 3, interno 5, composta di n. 2,5 vani, posto auto coperto e cantina.

a) estremi catastali identificativi delle unità immobiliari:

1. Appartamento: foglio 1025 - particella 2044 - sub. 501 - classe 5 - zona c. 6 - categoria A/2 - rendita catastale euro 348,61;

2. Posto auto: foglio 1025 - particella 2044 - sub. 8 - classe 11 - zona c. 6 - categoria C/6 - rendita catastale euro 93,43;

3. Cantina: foglio 1025 - particella 2044 - sub. 503 - classe 7 - zona c. 6 - categoria C/2 - rendita catastale euro 17,66.

b) prestazione energetica: edificio di classe "D", Codice identificativo 5809121000540905, rilasciato in data 12/11/2021 dall'Arch. Francesco Mangano.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'attestato di prestazione energetica (dl 145/2013, art. 1 comma 7).

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua e altre.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) dal 15/02/2022 al 15/02/2025 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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.3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la

procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con Posta Elettronica Certificata (PEC) da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse 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 tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le Associazioni della Proprietà e dell'Inquilinato e depositato il 28 Febbraio 2019 presso il Comune di Roma, con protocollo n. 7177, è convenuto in euro 9.000,00 (novemila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere con bonifico bancario sull'IBAN _____ intestato a _____

rate eguali anticipate di euro 750,00 (settecentocinquanta/00) ciascuna entro il giorno quindici di ogni mese. Si fa presente che il locatore opta per l'applicazione della cedolare secca di cui all'art. 3 comma 11 Decreto Legislativo n. 23 del 14/03/2011, pertanto è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà del locatore di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore ha stipulato la polizza "Salvaffitto Residenziale" n. _____ con la società _____ sede in _____

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per patto espresso tra le parti gli oneri condominiali accessori a carico del conduttore saranno pari alla quota fissa di euro ottanta (euro 80,00) mensili da versare con le stesse modalità indicate all'art. 2, mentre la parte eccedente, esclusi i consumi di acqua, rimarrà a carico della parte locatrice.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e al amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Il conduttore delega alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia sede in _____ alla data della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6

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 persone attualmente con lui conviventi.

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 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 con il 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. E in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice Civile di quanto segue: ottimo stato dell'unità immobiliare.

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

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, 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.

Per espressa pattuizione tra le parti, le comunicazioni di cui agli artt.38 e 39 della Legge 392/1978, possono essere inviate dal locatore anche ad uno solo dei conduttori, il quale si impegna sin d'ora a darne espressa comunicazione all'altro conduttore, a mezzo di posta elettronica certificata. A tal fine i conduttori comunicano entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto gli indirizzi di posta elettronica certificata presso la quale intendono ricevere le comunicazioni da parte del locatore e, ove necessario, da parte dell'Amministrazione del Condominio.

Altre clausole: Si specifica che tutte le utenze a consumo dell'immobile locato (acqua, luce, gas, telefono, internet e nettezza urbana) sono completamente a carico del conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma li 15 Febbraio 2022

IL LOCATORE

I CONDUTTORI

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale), e 15 (Varie) del presente contratto.

IL LOCATORE

I CONDUTTORI