



Dr. Federico Labate
Notaio
Via Principe Umberto, 8
03039 Sora (FR)
Tel. 0776.833701 -
0776.742172 - 0776.962891

LOCAZIONE ABITATIVA

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

-, nato ad -, residente

Codice Fiscale

(di seguito il Locatore),

concede in locazione alla Signora:

-, nata a -, ivi residente

Codice Fiscale

(di seguito il conduttore),

che accetta, per sé e suoi aventi causa l'appartamento sito in Roma, via Francesco Crispi n.79 e precisamente posto ai piani quarto e quinto, distinto con il numero interno 7 (sette), composto al piano quarto, ove ha l'ingresso, di soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, terrazza a livello di proprietà e veranda, ed al piano quinto, collegato per il tramite di scala interna, di due camere, bagno, ripostiglio e terrazza a livello di proprietà, nella quale ove sono ubicati i cassoni/contatori dell'acqua che servono l'intero condominio.

Nel Catasto dei Fabbricati, Foglio **479**, mappale **14, sub. 11**, Cat. A/2, cl. 4, RCE. 1.824,38 così come raffigurato nella planimetria depositata in catasto, codice n. T278345, del 27 gennaio 2022.

La porzione immobiliare non è ammobiliata e le parti riconoscono che lo stesso necessita di lavori per la completa ristrutturazione, anche degli impianti, come da art.10.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 20 (venti) anni, dall'1 aprile 2022, al 31 marzo 2042, allorquando si intenderà naturalmente scaduta, come per legge. Il presente contratto verrà pertanto debitamente trascritto presso il competente ufficio per il servizio di pubblicità immobiliare del Territorio di Roma

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione è convenuto in **euro 19.200,00** (diciannovemiladuecento virgola zero zero) importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. 12 (dodici) rate eguali anticipate di **euro 1.600,00** (milleseicento virgola zero zero) ciascuna, da pagarsi entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Il canone sarà eventualmente aggiornato annualmente nella misura contrattata del 75% (settantacinque per cento) della variazione Istat esclusivamente nel caso in cui il locatore non volesse optare per la "cedolare secca", come invece preventivamente comunicato al conduttore. Poiché il conduttore si obbliga a realizzare a proprie spese i rilevanti lavori per la ristrutturazione dell'immobile come da art.10, le parti convengono che per tutta la durata del contratto la parte di canone pari ad € 1.200,00 (milleduecento virgola zero zero) mensili sia abbonata in favore del conduttore il quale pertanto corrisponderà mensilmente la restante parte di € 400,00 (quattrocento virgola zero zero). Le parti danno atto, come da accordo rinnovabile, che il conduttore ha già versato al locatore a mezzo bonifico, che ne rilascia quietanza, la somma di € 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) per le mensilità del canone fino al canone del mese di marzo 2022 compreso, oltre all'importo di Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) quale deposito cauzionale, a mezzo di bonifico bancario effettuato in data 2 febbraio 2022, da

, a favore del locatore.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore che con la firma del contratto ne rilascia quietanza una somma di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia eventualmente prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Ai fini della registrazione del presente atto, si richiede il pagamento della relativa imposta solo per la prima annualità.

L'imposta sulle rimanenti annualità verrà corrisposta annualmente dalle parti come sopra indicato.

Articolo 6 (Pagamento)

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, salva autorizzazione del locatore. 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 a civile abitazione del conduttore.

E' consentita la sublocazione ed il comodato sia totale sia parziale nei limiti

di legge e del presente contratto. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 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 in condizione di scadente manutenzione e, pertanto, di prenderla in consegna in tale stato ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare in stato di ordinaria manutenzione, 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. È 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 che o stesso è completamente da ristrutturare.

Articolo 10 (Lavori - Modifiche e danni)

Il Locatore, con la sottoscrizione del presente contratto presta assenso affinché il conduttore realizzi a proprie cure e spese i lavori di ristrutturazione dell'immobile di cui al capitolato firmato dalle parti, che resteranno assegnati alla proprietà, obbligandosi il locatore a sottoscrivere qualsivoglia dichiarazione, permesso od assenso venga richiesto o sia previsto per l'effettuazione dei detti lavori e comunque a collaborare a tal fine. Oltre a quanto pattuito, 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 ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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 at-

tiene all'impianto termico autonomo, ove presente, 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 (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 e non comunichi per iscritto al locatore un nuovo recapito, 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.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto l'attestazione di prestazione energetica dal locatore

Il locatore

Firmato: _____

Il conduttore

Firmato: _____

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2) (abbuono canone), 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Autorizzazione lavori - Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Firmato: _____

Il conduttore

Firmato: _____

REPERTORIO N. 14.226

RACCOLTA N. 11.787

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto **Dott. Federico Labate**, Notaio in Sora, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Cassino, che i signori:

- _____ nato ad _____, residente

Codice Fiscale _____

_____ nata a _____ ivi residente,

Codice Fiscale _____

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato, previa mia



lettura, il suscritto atto in mia presenza, alle ore diciannove e minuti trenta
In Sora, Via Principe Umberto n. 8, il giorno 17 marzo 2022
Firmato: Federico Labate Notaio

