

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

(ai sensi dell'art. 5, c. 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del relativo accordo territoriale per il Comune di Zagarolo stipulato dalle competenti organizzazioni sindacali il 01.08.2017 e successive modifiche ed integrazioni)

L'anno 2025, il giorno 01 del mese di Gennaio, in Zagarolo, con la presente scrittura privata,
in persona de

concede in locazione ad uso esclusivo di abitazione

alla Sig

l'appartamento sito in Zagarolo, Viale Ungheria 89/91, composto da cucina soggiorno camera, ripostiglio e bagno; identificata al NCEU al fg 60, part 1298, Sub 128 int 21 cat A/2, Ree 222,60 e cantina Sub 542 piano S1.
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Art. 1) La locazione è stipulata per la durata di 12 mesi, dal 01.01.2025 al 31.12.2025, e ha natura esclusivamente transitoria, non si rinnova, stante l'esigenza della locatrice di vendita dell'immobile, (comprovata dalla documentazione in possesso della stessa, nota al conduttore e che le parti stabiliscono concordemente di non allegare al presente contratto).

Art. 2) Il corrispettivo della locazione è stabilito in **Euro 5.400,00** (cinquemilaquattrocentoeuro) annuali, quanto ad **Euro 450,00** (quattrocentocinquantaeuro) per canone di locazione, da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna entro e non oltre il 5 di ogni mese anticipata su

oltre **Euro 40,00** (quarantaeuro) **SALVO CONGUAGLIO** per un totale di **Euro 480,00** (quattrocentoquarantaeuro) per oneri ed accessori condominiali, da pagarsi in rate mensili anticipate direttamente al Condominio Residenza Carlo, il locatore invierà mail all'amministratore del Condominio, l'amministratore, comunicherà le somme esatte da pagare, il conduttore non potrà mai essere esonerato dei pagamenti per i consumi imputati entro e non oltre il 5 di ogni mese anticipata su:

Art. 3) Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o degli oneri accessori determinerà la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Sulle somme non pagate la conduttrice sarà tenuta a corrispondere gli interessi legali.

Art. 4) Il costo degli oneri accessori gravanti sulla conduttrice secondo l'espressa previsione dell'art. 9 l. n. 392/1978 è interamente ricompreso nella somma mensile di cui all'articolo 2 che precede.

Nell'importo di cui all'articolo 2 sono altresì ricomprese tutte le utenze della energia elettrica, del gas e dell'acqua pure per il riscaldamento, con esclusione dell'immondizia.

Art. 5) La conduttrice non può sublocare o cedere, neppure parzialmente, il presente contratto, pena la risoluzione.

Art. 6) Il locatore dichiara che l'immobile affittato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, essendo stato realizzato a seguito della prevista licenza edilizia, e vieta al conduttore modifiche con opere murarie che vanno a modificare lo stato attuale.

Ai sensi e per gli effetti del d. lgs. 192/2005 (così come modificato dal d. lgs. 311/2006 e dal d. l. 63/2013) il locatore informa la parte conduttrice in ordine all'Attestato di Prestazione/Certificazione energetica rilasciato da soggetto certificatore accreditato dal competente organismo regionale nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, a decorrere da tale data, non si sono verificate cause di decadenza (quali scadenza del termine di dieci anni dalla sua emissione, ovvero interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge).

La parte conduttrice da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Art. 7) La conduttrice dichiara di aver trovato i locali locati ed i relativi impianti in buono stato di manutenzione e s'impegna a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso della cosa in conformità del contratto o a vetustà.

Art. 8) La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

I miglioramenti eventualmente eseguiti dalla conduttrice resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, se non autorizzati per iscritto.

In ogni caso rimane salva la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese della conduttrice.

Art. 9) Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c. tutte le riparazioni necessarie saranno eseguite dal locatore, tranne quelle di piccola manutenzione che restano a carico della conduttrice, la quale si impegna, qualora l'immobile locato dovesse avere bisogno di riparazioni non a suo carico, a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore.

Art. 10) Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

Art. 11) La conduttrice è costituita custode dell'immobile locato ed esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivarle da fatto di terzi e segnatamente per furti.

Art. 12) La conduttrice potrà comunque recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di tre mesi a mezzo raccomandata A/R e senza dover allegare e dimostrare gravi motivi.

Art. 13) Dal giorno della comunicazione della disdetta, o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato, la conduttrice dovrà lasciare visitare i locali agli interessati, previo accordo con il locatore e sotto pena del risarcimento dei danni.

Art. 14) Le parti si danno atto che il mobilio oggetto del presente contratto (consegnato alla conduttrice in normale stato di uso e conservazione) è composto da: cucina, soggiorno, letto e bagno.

Art. 15) A tutti gli effetti del presente contratto, la conduttrice dichiara di essere domiciliata nei locali affittati.

Art. 16) L'imposta di registrazione del presente contratto è a carico, in misura uguale, di locatore e conduttrice.

Art. 17) Le formalità di registrazione del presente contratto saranno curate dal locatore.

Art. 18) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno completo riferimento alle norme del Codice Civile.

Conduttrice

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura di ogni clausola e reiterata lettura di quelle di cui agli artt. 1 (durata), 2 (canone), 3 (clausola risolutiva espressa), 4 (oneri accessori), 5 (divieti), 11 (esonero del locatore da responsabilità), 12 (cauzione), 13 (recesso), dichiarano espressamente di approvarne il contenuto.

Conduttrice