



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
A CANONE CONVENZIONATO**

(in base ad accordo del Comune di Tivoli.)
ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 Dicembre 1998 n° 431

TRA:
Il Sig. [redacted] e residente in [redacted]
[redacted] di seguito denominato "Locatore"

CHE CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla Sig.ra [redacted] e residente in [redacted]
[redacted]
e al Sig. [redacted] e residente in [redacted]
[redacted] di seguito denominati "Conduttori"

CHE ACCETTANO

Per sé e i loro aventi causa l'unità immobiliare posta in Tivoli (Rm), Strada Del Bosco n.40, e più precisamente villino contraddistinto con il numero di interno 4 (quattro), composto da vani 5 distribuiti su tre piani con locale cantina al piano terreno. Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare all' N.C.E.U. al comune di Tivoli al Foglio 9, Particella 566, Subalterno 5, Rendita €.994,68 per la Categoria A/7, e Subalterno 6, Rendita €.177,87 per la cantina Categoria C/2. Con riferimento al D.l.g.s. 192/2005, novellato dal D.L. 23/12/2013 n.145, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'ape, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) dal **01/11/2016** al **31/10/2019**, ed alla prima scadenza il contratto è rinnovato di diritto per altri due anni fatta salva la facoltà di disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima pena la perdita del deposito cauzionale oltre rimborsi spese.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi, con divieto di subaffitto sia totale che parziale. Il conduttore esonera, espressamente, il locatore da ogni responsabilità civile, penale, amministrativa ed economica che potesse nascere dall'ospitare all'insaputa del locatore, terze persone (anche se parenti) non risultanti dal presente contratto e comunque non in regola con il permesso di soggiorno. In caso di inadempienza al presente articolo, il conduttore provvederà a pagare a propria cura e spesa ogni danno e/o multa rilevata nei confronti di se stesso o del locatore dalle autorità competenti.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato presso il comune di Tivoli, è convenuto in **€.9.600,00=(Novemilaseicento/00)**, che il conduttore si obbliga a corrispondere in n.12 rate in contanti eguali anticipate di **€.800,00=(Ottocento/00)** ciascuna scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario.

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 Luglio 1978 n° 392.

6) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore non

7) 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, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni delle assemblee dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestie agli altri abitanti dello stabile.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Le eventuali opere autorizzate, in forma scritta, dal locatore rimarranno a favore di quest'ultimo senza che da questo sia dovuto compenso alcuno al conduttore, neanche a titolo di rimborso spese.

9) Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività poste in essere dai terzi aventi la materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino ad essi danni, (spandimento di acqua, fughe di gas, ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata). Pertanto il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) Il Locatore versa a titolo di deposito cauzionale due mensilità di canone pari alla somma di € 1.600,00=(Milleseicento/00) oggi, contestualmente la firma del presente contratto, a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza del contratto e non imputabile in conto pigione.

11) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative a: gas, luce, telefono, nettezza urbana, acqua, condominio, assicurazione condominiale, riscaldamento autonomo, manutenzione ordinaria del villino, assistenza e revisione annuale fumi caldaia, ecc.

12) Il conduttore si impegna, in caso di vendita dell'immobile o di fine locazione, a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di eventuali acquirenti o subentranti nella locazione, almeno due volte alla settimana in orari da concordare.

13) Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita eventuale dell'immobile.

14) Le spese di registrazione, anche per le future annualità, sono assenti dato che il Locatore opta per il regime fiscale di cedolare secca.

15) 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 ubicato l'immobile locato.

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

17) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 196/03).

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi 392/78 e 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge 431/98 e all'accordo territoriale per il comune di Tivoli.

19) Nella stipula del contratto, ai sensi dell'art. 2, 3° comma legge 09/12/98 n° 431, le parti rinunciano espressamente all'assistenza delle associazioni di categoria. Per ogni controversia nascente il foro competente sarà quello di Tivoli.

20) Il mancato rispetto di uno solo degli articoli (e delle clausole ivi inserite) del presente contratto ne produrrà, ipso jure, la risoluzione immediata.

21) Il Locatore è espressamente esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale insussistenza o mancata consegna di qualsivoglia documentazione amministrativa o tecnica relativa all'immobile quale, a titolo esemplificativo e non tassativo, certificato di agibilità/abitabilità, C.P.L., certificazioni di conformità impianti, manuali e certificazioni degli installatori, non potendo ciò costituire motivo di eccezione o pretesa alcuna dal Conduttore.

22) Il Locatore intende avvalersi delle disposizioni di cui al DLGS N.23 del 14/03/2011 così detta "cedolare secca". Pertanto a norma di tale disposizione il locatore dichiara di rinunciare

all'applicazione degli adeguamenti ISTAT. E' facoltà del locatore recedere dalla tassazione della cedolare secca ed in tal caso, il canone sarà adeguato annualmente con l'applicazione dell'ISTAT AL 100 % e 75%.

Letto approvato e sottoscritto dalle parti.

Tivoli li 12.10.2016

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE





A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto nonché i patti di cui a punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

