CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO - AI SENSI DELL'ART. 3 co. 1 LEGGE 431/1998

La

in appresso detto locatore,

LOCA

al

in appresso detto conduttore che accetta l' unità immobiliare sita in Labico, Via S. Pertini, 12, posta al piano primo.

1) **DURATA** - La locazione avrà la durata di anni 4 + 4 e cioè dal 06/02/2011 al 05/02/2015 compreso. Copia delle

3) **CANONE** - Il canone annuale di locazione viene tra le parti concordato in € 4800,00 (quattromilaottocento/00) da corrispondersi in ratei mensili anticipati, di € 400,00 (quattrocento/00) ciascuno.

4) **AGGIORNAMENTO** - Essendo un contratto pluriennale, il canone come sopra pattuito, sarà annualmente aggiornato nella misura prevista dalle variazioni dei prezzi degli indici al consumo previsti dall'ISTAT.

5) **ONERI ACCESSORI** - Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, fornitura elettrica, fornitura del gas, nettezza urbana, servizio di pulizia e quelle relative alla fornitura degli altri servizi comuni: alla manutenzione degli impianti comuni della casa.

6) **PAGAMENTO** - Il canone mensile di locazione si paga a mezzo contanti direttamente nel domicilio del locatore con l'emissione della relativa ricevuta.

7) **STATO LOCATIVO** - Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato ed idoneo all'uso convenuto, e di aver verificato preventivamente l'unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare, gli accessori e gli impianti. Si obbliga, al momento del rilascio, a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, impegnandosi, durante il periodo locatizio ad eseguire tutte le opere di manutenzione e riparazione che si rendono necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. Si precisa che l'immobile oggetto del presente contratto viene locato non compreso di mobilio.

8) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE** - Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il locatore avrà facoltà di avvalersi di detta clausola in ogni momento e qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal mutamento di destinazione o dal giorno in cui il locatore ne avrà preso conoscenza. E' vietata la sublocazione parziale e totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge. Gli occupanti dell'alloggio sono: N. 3 (tre) di persone.

9) **MANCATO PAGAMENTO** - Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone entro i 20 giorni in misura superiore a due mensilità costituisce inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, "Clausola risolutiva espressa", le parti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite; la risoluzione si verifica di diritto, quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10) **CAUZIONE** - A garanzia delle obbligazioni del presente contratto, il conduttore versa al locatore una cauzione pari a n. due mensilità: questa sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e previo l'integrale pagamento del canone e di tutte le spese accessorie a carico del conduttore.

11) **SPESE STRAORDINARIE** - Qualora si eseguano nell'immobile locato o nel condominio rilevanti opere anche se non improrogabili o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, rinnovo di impianti, il canone corrisposto potrà essere integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorrerà dall'ultimazione delle opere senza onere di preventiva richiesta.

12) **RIPARAZIONI** - Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione. Si specifica che viene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilasciata al conduttore l'attestato di certificazione energetica.

13) **RECESSO** - Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno sei mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie e di riscaldamento oltre a corrispondere al locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

14) REGISTRAZIONE **CONTRATTO** - Le parti si accordano per optare sul regime facoltativo della cosiddetta "cedolare secca" previsto dall'art. 3 del D. Lgs. 23/2011.

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente e in particolare gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14.

Labico, 06/02/2011

Il conduttore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009