

Con il presente contratto di locazione di immobile, redatto in duplice originale ed avente forza di legge tra le parti, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Con domicilio fiscale in Roma Via \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_, in qualità di proprietari dell'unità immobiliare sita in ROMA (RM), via Via Delle Robinie.172 , 1 INT. 1 .**censita al N.C.E.U. de Comune di ROMA al Foglio 946 particella 510 sub 5 con rendita catastale pari ad euro 329,24 cat. a/3**; di seguito denominato proprietario.

concede in locazione

al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in Roma, Via \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_ - qui di seguito indicato come "conduttore" **che accetta** l'unità immobiliare come sopra già identificata. **Il conduttore dichiara che gli sono stati rilasciati Attestato Di Prestazione Energetica e le certificazioni catastali attinenti all'immobile oggetto della locazione.**

ai seguenti patti e condizioni

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (**QUATTRO**), dal 01-10-2015 al 30-09-2019 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il proprietario non comunica al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza della locazione.

2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto di locazione, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto di s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) sia il conduttore che il locatore hanno facoltà di recedere dal contratto – previo avviso da recapitarsi al proprietario e/o conduttore a mezzo lettera raccomandata – almeno 6 mesi prima – dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile – accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

4) L'immobile oggetto del presente contratto di locazione viene concesso esclusivamente per l'uso quale dimora abituale. E' fatto espresso divieto al conduttore qualsiasi mutamento della destinazione uso contrattualmente prevista . Al conduttore è fatto altresì divieto di ogni forma di sublocazione tranne i casi previsti dalla art. 36 Legge 392/78. La violazione di detti divieti prevederà l'immediata risoluzione del contratto ai sensi dell. Art. 80 della Legge 392/78.

5) Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e nello stato in cui si trova – è convenuto in € 7.200,00 (euro SETTEMILADUECENTO/00) annue in rate mensili anticipate di euro 600,00 e liquidate a mezzo bonifico presso il domicilio bancario dei locatori stessi. L'importo del canone sarà adeguati agli aggiornamenti istat nella quota del 75% degli stessi, con scadenza anticipata entro il giorno 08 del mese di competenza. Il proprietario rilascerà regolare ricevuta su cui verrà applicata a spese del conduttore la marca da bollo da euro 1,81 salvo aumenti dell'imposta.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato, salvo per un massimo di 15 gg, da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento al domicilio del proprietario, per qualunque causa costituisce in mora di diritto il conduttore.

7) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario o al suo delegato ove lui ne abbia – motivandola – ragione.

8) il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averla trovata adatta all'uso convenuto. il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.

9) il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.

10) il conduttore esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o a terzi da fatti non dipendenti dal proprietario medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore si impegna a versare al proprietario – che ne rilascerà separata quietanza – la somma di € 1.200,00 (euro milleduecento/00) non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali.

12) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore - le spese relative sono a carico del proprietario, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuario, sarà quest'ultimi ad accollarsi le spese per il ripristino. il conduttore è tenuto in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al proprietario di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.

13) L'importo di € 1.200,00 sarà restituito al conduttore al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore del proprietario non pregiudica per quest ultimo il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al conduttore in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.

14) In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato. Il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.

15) Nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il proprietario dovrà comunicare al conduttore la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

16) il conduttore provvederà alla registrazione del contratto, con l'ausilio di un intermediario abilitato, Rag. [redacted] che si impegna alla trasmissione, dandone notizia e copia al proprietario. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza per la redazione e registrazione del presente accordo per la metà del totale imposte ed eventuali corrispettivi pari ad euro 120,00

17) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui fittati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Roma

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

19) il proprietario e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

**Letto approvato e sottoscritto a ROMA il 01/10/2015**

**IL PROPRIETARIO** [redacted]

**IL CONDUTTORE** [redacted]

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente rileggono in contraddittorio, discutono ed approvano espressamente le clausole di cui ai punti del n° 17 e n° 19 dell'esteso accordo di locazione.

**LUOGO E DATA ROMA 01/10/2015** **IL PROPRIETARIO** [redacted]

**IL CONDUTTORE** [redacted]