

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA

Il Signor _____ nato a _____ nello Stato _____ il _____
domiciliato in Roma, _____ cod. fisc. _____ di seguito
denominato “locatore”

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Signor _____ nato nello Stato de _____ il _____
domiciliato in _____ cod. fisc. _____ di seguito
denominato “conduttore”, che accetta per sé e suoi aventi causa, l’unità immobiliare seguente:

- a) Nel Comune di Roma (Rm), Via Giovanni Rizzi n. 30 piano Terra int. 1 , costituita da **appartamento**, composta 4 vani catastali, parzialmente arredata con mobili come da separato elenco, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma Fg. 1020 Particella 1564 Sub 8 Cat. A/2 Classe 4 Rendita catastale € 475,14;

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'edificio.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni che annullano e sostituiscono quanto eventualmente concordato in precedenza

Art. 1 DURATA – Il contratto è stipulato per la durata di **anni 4 (quattro)**, e decorre **dal 01 marzo 2019 con termine al 28 febbraio 2023**. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato per quattro anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l’immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all’art. 3 della legge n. 431/98 ovvero vendere l’immobile alle condizioni e con le modalità di cui all’art. 3 predetto. Alla scadenza del periodo di proroga quadriennale 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.

Art. 2 RECESSO CONDUTTORE – Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

Art. 3 SUBLOCAZIONE - Il conduttore non potrà – salvo patto scritto contrario – sublocare o dare in comodato, in un caso e nell’altro, né in tutto né in parte, l’unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

Art. 4 USO – L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente lui conviventi

Per la successione del contratto si applica l'art.6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404. La violazione del presente articolo è considerato inadempimento grave e comporta la risoluzione del contratto.

Art. 5 CANONE – Il canone annuo di locazione è convenuto in **EURO 1.800,00** (Milleottocento /00) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate mensili uguali anticipate di Euro 150,00 (Centocinquanta /00) ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese.

Espressamente il locatore dichiara di optare ai fini della tassazione del reddito fondiario (“reddito dei fabbricati”) per la tassazione sulla base della “**cedolare secca**”, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la **cedolare secca** sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione (art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011). Pertanto il locatore **rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone** a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT (anche se prevista nel contratto), adempiendo in tal modo agli obblighi di legge previsti dal comma 11 dell'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011.

Art. 6 PAGAMENTO, RISOLUZIONE, PRELAZIONE – Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o 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 e viene considerato quale grave inadempimento ai fini della risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 r 55 L, 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Il locatore non concede alcun diritto di prelazione al conduttore.

Art.7 ACCESSO ALL'IMMOBILE - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Art. 8 CONSEGNA – Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatogli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e – così – di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, unitamente ai mobili ivi contenuti come da separato elenco sottoscritto dalle parti, costituendosi da quel momento della medesima custode. 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 dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Art 9 MODIFICHE ALL'UNITA IMMOBILIARE – Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. La violazione del presente articolo è considerata grave inadempimento e comporta la risoluzione del contratto.

Art. 10 DANNI – Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti della locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 11 DEPOSITO CAUZIONALE – A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la sottoscrizione del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di € 300,00, (trecento /00), corrispondente a n. 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigione e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Tale deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 12 ONERI ACCESSORI – Per quanto concerne gli oneri accessori e le spese condominiali, sono interamente a carico del conduttore. Sono a carico del conduttore anche le spese, qualora esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento ed all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. La tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico del conduttore e dovrà essere corrisposta direttamente dal medesimo per tutto il periodo della locazione.

Le riparazioni di cui agli Art. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile locato e precisamente elettrici (suonerie, fili, citofono, etc.), idraulici (rubinetti, vasche, lavandini, sifoni, termosifoni, etc.), serramenti, tapparelle (comprese cinghie, rulli, cardini vetri, etc.) sono a carico del conduttore.

Art. 13 SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE – Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al locatore.

Art. 14 ELEZIONE DI DOMICILIO – A tutti gli effetti del presente contratto, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali a lui locati.

Art. 15 MODIFICHE CONTRATTUALI – Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 16 DATI PERSONALI – La locatrice ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

Art. 17 RINVIO – Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392/78, della legge n. 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali nonché al normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98,

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, li 01/03/2019

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli seguenti: 1) durata; 3) divieto di sublocazione; 4) uso – risoluzione in caso di violazione; 5) canone di locazione; 6) pagamento del canone – risoluzione – prelazione; 9) modifiche unità immobiliare – risoluzione in caso di violazione; 11) deposito cauzionale; 12) oneri accessori; 14) elezione a domicilio; 15) modifiche contrattuali.

Roma, li 01/03/2019

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
