

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/1998

Il Sig.
fiscale

nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____
di seguito denominati locatore

codice _____

concede in locazione

alla Sig.ra _____ cod. fisc. _____ nata a _____ il _____
residente a _____ in via _____, identificato mediante carta d'identità n° AR _____
rilasciato dal comune di _____, di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé
e suoi aventi causa,
l'unità immobiliare posta in Roma Via Mar della Cina n° 230, piano 1, scala B, int. 1 composta da n° 2 vani
oltre servizio e cucina, ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dai contraenti.

"Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva della Attestazione della Prestazione Energetica dell'immobile".

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE
Foglio 863, Particella 326, Sub. 20, Cat. A/3, Rendita 364,10

Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 7 marzo 2011, il locatore comunica al conduttore di volersi avvalere del regime della Cedolare Secca. Il locatore informa quindi con la presente il conduttore di voler rinunciare, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente. Nel caso in cui, nel corso del rapporto di locazione derivante dal presente contratto, il locatore decidesse di abbandonare il regime della cedolare secca e tornare al regime tradizionale, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di n° 6 anni, dal 01/08/2017 al 31/07/2023 e 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 di diritto di due 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'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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 stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra associazioni firmatarie dell'accordo e depositato il 05/02/2004 presso il Comune di Roma prot. _____ Assessorato alle Politiche Abitative, è convenuto in euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate eguali anticipate di euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00) ciascuna, entro e non oltre il 05 del mese, mezzo bonifico bancario intestato al locatore sul c/c IBAN _____

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore non versa al locatore il deposito cauzionale.

Articolo 4 (Oneri accessori)

Dal canone di locazione sono escluse e quindi rimangono a carico del conduttore, le spese condominiali ordinarie, salvo conguaglio fine anno, che il conduttore salderà direttamente all'amministrazione condominiale.

Inoltre sono escluse dal canone di locazione tutte le spese relative a forniture richieste e/o utilizzate dal conduttore, tra cui le utenze relative a gas, energia elettrica, telefono, tassa sui rifiuti urbani, canone tv ed ogni altro onere conseguente ed accessorio alla locazione. Il conduttore si impegna a volturare e/o allacciare, suddette utenze, a proprio nome e a proprie spese, entro e non oltre 10gg dalla consegna dell'immobile, esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità e disservizio.

Per gli oneri accessori non considerati le parti fanno applicazione della "Tabella ripartizione oneri accessori, allegato G al Decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art.4 comma 2 della Legge 431/98.

Articolo 5 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 392/1978.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 6 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi.

Salvo espresso patto scritto contrario, viene concessa la possibilità di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 7 (Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 3 (tre/00) mesi prima.

Articolo 8 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del codice civile di quanto risulta dal verbale di consegna.

Articolo 9 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi e furti all'immobile.

Articolo 10 (Riparazioni)

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi, compresa la manutenzione ordinaria e la revisione della caldaia. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

Articolo 11 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 13 (Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 14 (Varie)

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 situato l'immobile locato.

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto in Roma, li 01/08/2017

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12, 13 e 14