

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**  
(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. n. 431 del 1998)

*tra*

la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED], da una parte in qualità di locatore,

*e*

la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] dall'altra parte i.q. di conduttore.

Il presente contratto, redatto su 3 pagine e sottoscritto in tre originali, si stipula per i seguenti articoli.

**Art. 1** – Il contratto ha per oggetto l'appartamento sito in Roma, Via Celleno, n. 8, piano 1, interno 3, riportato al catasto alla particella 855, foglio 209 sub. 6, e consiste in 4 vani (esclusa qualunque pertinenza, box o cantina).

**Art. 2** - Il contratto è stipulato per la durata di 3 (tre) anni, decorrenti dal 22 novembre 2020 e si intenderà rinnovato di diritto per altri 2 (due) anni, fatto salvo quanto previsto all'art. 3, L. n. 431/1998.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e della sua famiglia.

**Art. 3** – In virtù di quanto stabilito dall'accordo territoriale per il Comune di Roma (microzona Tomba di Nerone – Via Sesto Miglio), il canone annuo di locazione è pattuito in 8.400,00 € (ottomila quattrocento/00) e dovrà essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate pari a 700,00 € (settecento/00), entro il giorno 15 di ogni mese, nel domicilio del locatore o al soggetto da lui incaricato all'incasso.

Il locatore intende beneficiare del regime di tassazione c.d. cedolare secca e pertanto rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo" (non è pertanto necessaria la comunicazione di cui all'art. 3, comma 11, del D.Lgs. n. 23/2011, così come chiarito dalla circolare del 4 giugno 2012, n. 20/E, par. 9 dell'Agenzia delle Entrate).

**Art. 4** - Il conduttore assume altresì l'obbligo di corrispondere tutti gli oneri accessori gravanti sull'appartamento condotto in locazione. La quota per la manutenzione ordinaria e la pulizia mensile del condominio è stabilita in 15,00 € (quindici/00) mensili. A titolo non esaustivo, si stabilisce che il conduttore dovrà corrispondere quota-parte degli oneri di consumo dell'acqua (calcolati in proporzione tra il numero degli occupanti l'appartamento e il numero totale dei condomini), il consumo energetico dello stabile (calcolato in misura paritaria per ogni appartamento dell'intero condominio), il riscaldamento condominiale (calcolato in proporzione tra il numero dei termosifoni dell'appartamento e il numero di termosifoni totale del condominio) e quota parte di competenza del conduttore

dell'assicurazione RC dello stabile (in misura paritaria per ogni appartamento). In ogni caso, per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della tabella 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, L. n. 431/1998.

**Art. 5** - Il pagamento del canone (e/o di ogni importo dovuto anche per oneri accessori) non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. L'inadempimento del conduttore dal pagamento del canone e/o degli oneri accessori, quando superi l'importo pari a due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatto salvo quanto previsto dall'art. 55, L. 27 luglio 1978, n. 392.

**Art. 6** - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

**Art. 7** - Il conduttore dichiara di prendere in consegna, con il ritiro delle chiavi, i locali affidatigli, in normale stato locativo e adatti all'uso convenuto, in ogni loro parte e/o impianto e si obbliga a restituirli nello stato in cui sono stati consegnati e in buono stato locativo. Il conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di riscaldamento come esistente nello stabile e a pagare la quota spese e le spese di manutenzione ordinaria del medesimo.

**Art. 8** - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile e alla sua destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso del locatore. Le eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo e/o compenso, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino a proprie spese.

**Art. 9** - È fatto divieto di sublocare e/o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, o cedere il contratto di locazione, senza l'assenso scritto del locatore. In tali casi il contratto potrà essere risolto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

**Art. 10** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore ha versato a titolo di deposito cauzionale al locatore l'importo di 1.400,00 € (mille quattrocento/00), non imputabile in conto pigioni. La sottoscrizione del presente contratto vale altresì come quietanza dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**Art. 11** - In caso di mancato rilascio del bene locato, per qualsivoglia ragione, il conduttore sarà tenuto a corrispondere al locatore una indennità a titolo di maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 c.c., pari all'ultimo canone

mensile corrisposto, aumentato nella misura del 30% fino all'effettivo rilascio dei locali. Le parti convengono espressamente la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'art. 1382 c.c.

**Art. 12** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli in ragione del rapporto.

**Art. 13** - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile e ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

**Art. 14** - Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

**Art. 15** - Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (anche ai sensi della normativa in tema di *privacy*).

**Art. 16** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti faranno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della L. n. 431 del 1998 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

**Art. 17** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, 22 novembre 2020

Il locatore

Sig.ra \_\_\_\_\_

Il conduttore

Sig.ra \_\_\_\_\_

Per quanto occorrer possa, dichiaro di aver letto e di approvare specificamente gli articoli 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 15.

Il conduttore

Sig.ra \_\_\_\_\_