

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO CON CONCESSIONE
DEL GODIMENTO CON DIRITTO D'ACQUISTO**

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n.431)

TRA:
la società _____ con sede in _____
_____, C.F. _____ P.I. _____ in persona del

Presidente

di seguito denominata locatore;

E

Il Signor _____ nato a _____ il _____ residente in _____
_____, codice fiscale _____ di seguito

denominato parte conduttrice, socio della _____ ;

Premesso :

che la società _____ è proprietaria dell'immobile sito in
Roma in via Cardinale Luigi Traglia 95 identificato al Catasto Fabbricati della
Provincia di Roma Foglio 669 Particella 4676, Sub. 4 e Sub. 41;

che a fronte della manifestata volontà della _____ di cedere in assegnazione
l'immobile di che trattasi, il sig. _____ ha manifestato la volontà di acquistarlo

in assegnazione mediante la stipula di un Atto di Prenotazione relativo a detto
immobile _____, sottoscritto in _____ data 27/06/2018, che qui si intende integralmente

riportato e con la stipula del presente contratto avente le caratteristiche previste
dal D.L.12/09/2014 n. 133 convertito con legge 11/11/2014 n.164 che prevede la
concessione del godimento dell'immobile al conduttore (signor _____) con

diritto di acquisto alle condizioni stabilite nell'Atto di prenotazione del 27/06/2018
già richiamato. Sinteticamente : a) versamento di un anticipo in conto prezzo ; b)
accredito in conto prezzo di una parte del canone di locazione corrispondente alla
quota parte _____ capitale delle rate del mutuo _____ frazionato

sull'immobile di che trattasi, fino alla data del rogito notarile; c) saldo del prezzo preliminarmente al rogito notarile.

Tutto ciò premesso , parte integrante del presente contratto , le parti concordano:

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice socio la quale accetta, la seguente unità immobiliare : alloggio sito nel Piano di Zona Castelverde lotto "I" in via Cardinale Luigi Traglia 95, denominato " interno 1" + cantina denominata "n.3" e posto auto coperto denominato" n.22". L'alloggio è sito al piano terra, è composto da salotto, n.2 camere, n.2 bagni , cucina e giardino, con estremi catastali già indicati in premessa. La parte conduttrice dichiara di ben conoscere l'alloggio sopra descritto.

2. CONCESSIONE DEL GODIMENTO.

L'immobile oggetto del presente contratto, viene consegnato alla parte conduttrice con effetti dalla data odierna, che da oggi ne acquista il materiale godimento e ne assume ogni responsabilità e rischio, compresi eventuali danni o vizi sopravvenuti dopo la consegna, sempreché non imputabili a vizi occulti e cause preesistenti. La parte conduttrice assume pertanto, fin da ora a proprio esclusivo carico ogni e qualsiasi manutenzione ordinaria e straordinaria relativa all'immobile oggetto del presente contratto assumendo a proprio carico il fisiologico deterioramento dell' immobile di che trattasi. La consegna avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l' immobile che dovrà essere, libero e sgombro da persone e cose, in ogni caso onere della cooperativa locataria. La parte conduttrice assume dalla data odierna la responsabilità civile nei confronti di terzi, e a tal uopo si obbliga ad assicurare e tenere assicurato e vincolare a favore del proprietario l' immobile di che

trattasi per il valore di vendita contro i rischi dell'incendio, scoppio, caduta di

fulmini, calamità naturali e sociali e per la responsabilità civile per congrui massimali, ovvero (nel caso tali assicurazioni fossero già state stipulate) a versare puntualmente il pagamento del premio per la propria quota parte. Il socio conduttore dichiara di aver preso visione ed accettare il Regolamento di Condominio e le tabelle millesimali annesse, predisposte dalla e che l'atto di attestazione energetica è stato consegnato separatamente.

3. **REQUISITI** Il conduttore, nella sua qualità di socio della ha dichiarato che alla data odierna possiede i seguenti requisiti stabiliti dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 e delle vigenti disposizioni in materia:

- a. Cittadinanza italiana;
- b. Residenza e/o attività lavorativa nel comune di Roma;
- c. Di non essere egli stesso e ciascuno dei componenti il nucleo familiare, proprietario né titolare dei diritti di usufrutto, uso e abitazione su altro alloggio adeguato o idoneo alle esigenze del proprio nucleo familiare, ubicato nel comune di residenza ove ha luogo l'intervento costruttivo dato in locazione;
- d. Di non avere egli stesso e ciascuno dei componenti il proprio nucleo familiare usufruito in precedenza per l'acquisto di una abitazione con contributi pubblici né di aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il finanziamento agevolato concessi, in qualunque forma ed in qualunque luogo da Enti Pubblici.

4. **DURATA DELLA LOCAZIONE.** La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art.2 della legge n. 431/1988, in anni 8 con decorrenza dal 1/07/2016 e scadenza il 30/06/2026 eventualmente rinnovabili per motivate ragioni per altri anni 8. In caso di rinuncia all'acquisto

da parte della parte conduttrice, fatto salvo quanto disposto successivamente, la parte locatrice potrà vendere l'immobile a terzi.

5. ONERI CONDOMINIALI

Gli oneri condominiali, costituiti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, spese di assicurazione ed amministrazione, sono a carico del conduttore.

Il pagamento degli oneri anzidetti dovrà essere effettuato all'amministratore di condominio (con comprova di pagamento) entro i termini prescritti nella cedola di richiesta del pagamento. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso l' amministratore condominiale, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Gli oneri condominiali a carico del conduttore decorreranno dalla data del presente atto.

6. CORRISPETTIVO DI LOCAZIONE. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato nella somma di Euro 7.200,00 annuali (oltre IVA di legge se dovuta) . Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone di locazione in n.12 rate eguali anticipate, ciascuna di euro 600,00 (oltre iva di legge se dovuta) non comprensivi di oneri condominiali (a carico del conduttore) , inderogabilmente entro il giorno 5 di ogni mese a partire dal 5 del mese di luglio 2018, mediante bonifico bancario sul conto corrente della

(IBAN : _____). Il canone verrà annualmente, automaticamente rivalutato in ragione del 75% dell'indice ISTAT relativo (prima rivalutazione giugno 2019), rivalutazione (ove intervenuta) che sarà onere della cooperativa comunicare al signor _____ al domicilio costituito dall'immobile oggetto del presente atto.

7. SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE

Le spese di bollo per il presente contratto e le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

8. PAGAMENTI / INADEMPIMENTI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto dalla parte Conduttrice, anche per gli oneri condominiali non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone di locazione costituisce messa automatica in mora del conduttore. Permanendo la morosità dopo quindici giorni dall'intimazione mediante lettera raccomandata all'indirizzo costituito nell'immobile oggetto del presente atto e/o pec, il presente contratto s'intenderà risolto ed il locatore autorizzato al rientro in possesso dell'immobile. //

Esclusivamente nel caso di rilascio dell'immobile e di assegnazione ad a altro socio, l'anticipo versato alla sottoscrizione del richiamato atto di prenotazione, e con il canone di affitto esclusivamente per la parte corrispondente alla quota capitale del mutuo acceso sull'immobile, inteso come anticipazione del prezzo di acquisto dall'immobile come stabilito nell'Atto di Prenotazione" del 27/06/2018 ,verranno restituiti al socio conduttore rinunziatario del diritto di acquisto, ai sensi dello statuto sociale della entro tre mesi dal subentro di nuovo socio promissario acquirente al netto delle spese di ripristino dell'alloggio e di una penale del 10% di quanto versato. Penale convenuta tra le parti ai sensi dell'art.1382 c.c che la parte inadempiente dovrà versare all'altra parte, a titolo di risarcimento a prescindere dalla prova del danno stesso, ai sensi del art.1382 c.2 c.c e fatto salvo ulteriori richieste di risarcimento. E' facoltà della recedere dal contratto, oltre per morosità, per gravi motivi d'

inadempienza rispetto a quanto previsto nel presente contratto, nello statuto della _____ e nell'atto di prenotazione del 27/06/2018, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata con preavviso ad adempiere entro quindici giorni. Decorsi invano scatteranno le procedure di sfratto.

Ove trascritto le parti si impegnano a sottoscrivere entro trenta giorni dalla risoluzione apposito atto in forma autentica con il consenso alla cancellazione .

9.USO

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale che parziale. Per la successione del contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, del testo vigente a seguito della sentenza della corte costituzionale n. 401/1988.

10.CONSEGNA- ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna a partire dalla data odierna 3/7/2018, costituendo il presente atto apposito verbale, costituendosi da questo momento custode della stessa. Il conduttore nel caso di rinuncia all'acquisto o sfratto, 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 di condominio dello stabile, 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. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il conduttore signor _____, altresì, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per vizi della cosa locata già a carico dell'impresa costruttrice ai

sensi delle norme in materia, per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da altri condomini o inquilini dello stabile all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare locata, ovvero di terzi, ovvero per danni derivanti da infiltrazioni, allagamenti, incendi o altri inconvenienti, ovvero a qualsiasi altra causa.

11. CESSIONE DEL CONTRATTO.

E' fatto assoluto divieto della cessione del presente contratto.

12. MODIFICHE E DANNI

Il conduttore non può apportare nessuna modifica, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore e l'autorizzazione delle competenti autorità.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13. 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 ordinaria.

Ha inoltre diritto di intervenire, con voto concordato con il proprietario, sulle deliberazioni relative alla gestione straordinaria del condominio.

14. IMPIANTI E MANUFATTI

Il conduttore si obbliga a servirsi unicamente dell'antenna televisiva – terrestre e satellitare – centralizzata installata sullo stabile, autorizzando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore stesso, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Stessa modalità di rimozione per qualunque manufatto a qualunque titolo realizzato senza la preventiva

autorizzazione scritta da parte del locatore e la eventuale autorizzazione delle competenti autorità.

15.VENDITA DELL'IMMOBILE E ACCESSO

Il conduttore sig. _____ ha dichiarato che intendere acquistare in assegnazione l'alloggio oggetto del presente atto con le modalità, al prezzo ed alle condizioni stabilite nel presente Contratto e nell' Atto di Prenotazione sottoscritto in data 27/06/2018. Dichiara di accettarne tutte le clausole nessuna esclusa, ben conoscendo la specificità e la particolarità del Contratto di Concessione con Diritto di Acquisto ai sensi dell'art.23 del D.L. 12/09/2014 n.133, e del collegato Atto di Prenotazione del 27/06/2018 e ove non decidesse di esercitare il diritto di acquisto,dovrà comunicare ufficialmente a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno tale decisione alla _____ accettando fin d'ora quanto previsto negli atti richiamati ed in particolare nell'art.8 del presente contratto. Nel caso sopra indicato ove la parte conduttrice decidesse di restare come semplice conduttore senza l'impegno all'acquisto, fino alla scadenza naturale degli otto anni, il canone resterà integralmente quello stabilito, senza alcuna restituzione della parte prevista come computata in conto prezzo nell'ipotesi di " rent to buy". . Nel caso di semplice locazione il conduttore dovrà consentirne la visita sulla base di un calendario concordato a cui non potrà esimersi, pena le rescissione del contratto.

La parte conduttrice potrà esercitare il diritto di acquistare in assegnazione l'appartamento di che trattasi anche anticipatamente gli otto anni previsti nell'Atto di Prenotazione del 27/06/2018. Dovrà essere in regola con i pagamenti pregressi, nessuno escluso e darne comunicazione scritta alla _____

e prima della stipula dell'atto notarile saldare integralmente il prezzo di vendita residuo.

16. FORO COMPETENTE

In caso di controversia le parti pattuiscono la competenza del foro di Roma.

17. VARIE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, oppure in caso di irreperibilità, presso l'ufficio di segreteria del Municipio ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere approvata, se non con atto scritto e approvato dalle parti.

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge 431/98.

18. AGEVOLAZIONI E REGIME FISCALE

La registrazione del contratto verrà fatta a cura della locatrice a tasso fisso. Il corrispettivo è esente IVA ex articolo 10 1° comma n.8 del DPR 633/72 trattandosi di fabbricato abitativo effettuato in attuazione di piani di edilizia convenzionata realizzato dalla stessa locatrice e non locato entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione avvenuta in data 08/11/2010; il contratto stesso ha durata non inferiore ad otto anni.

Per il presente contratto si applicano le seguenti norme di registro:

- Nella misura del 2% per la componente dei canoni da imputare alla concessione del godimento, e ciò ai sensi dell'art. 5, Tariffa, Parte Prima,

D.P.R. 26.04.1986 n.131 (dovendosi tale disposizione, per affinità di situazione, ritenersi applicabile anche alla fattispecie in oggetto);

- Nella misura del 3% per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita, con diritto per la parte conduttrice di imputare tale ultima imposta a quella dovuta per la registrazione dell'atto di compravendita, e ciò ai sensi dell'art. 10, Tariffa, parte prima, D.P.R. 26.04.1986 n.131.

Letto approvato e sottoscritto

ROMA 27-06-2011

Il locatore.....

Il conduttore.....

A mente dell'articolo 1342 secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18

Il locatore.....

Il conduttore.....