

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(art. 2, legge n. 431/1998)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I Sig.ri \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e ivi residente in \_\_\_\_\_  
CF: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e ivi residente in via \_\_\_\_\_  
CF: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e ivi residente in via \_\_\_\_\_  
(di seguito denominati "Locatore"),

ASTE concedono in locazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

alle Sig.re \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
identificata mediante il seguente documento carta d'identità N. \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_  
, nata a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ identificata  
mediante il seguente documento carta d'identità N. \_\_\_\_\_  
(di seguito denominate "Conduttore"),

l'immobile sito in Roma in via Tiburtina n° 436 int. 10, composto di vani 4,0, estremi catastali Foglio 604 part. 493 sub. 14, categ. cat. A/3.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare è ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

### 1) Durata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La locazione avrà la durata di anni quattro, con decorrenza dal 01/01/2018. Decorsi i primi quattro anni, il contratto si intenderà rinnovato per altri quattro anni, salvo l'ipotesi in cui il locatore comunichi al conduttore che non intende rinnovare il contratto per uno dei motivi, specificatamente individuato, previsti dall'art. 3, comma 1 della l. 431/1998. Tale intenzione deve essere comunicata al conduttore mediante raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nel caso di rinnovo dopo i primi quattro anni, alla scadenza degli ulteriori quattro anni, 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. Entro i sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata, la parte interpellata deve rispondere con lettera raccomandata. In mancanza di risposta o se le parti non raggiungono un accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Se, al contrario, nessuna delle parti attiva la procedura prima descritta, il contratto si intende tacitamente rinnovato di ulteriori quattro anni ed alle stesse condizioni di cui al presente atto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 2) Recesso del conduttore

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, per gravi motivi, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi, mediante lettera raccomandata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3) Destinazione dell'immobile

L'immobile viene preso in locazione dalla parte conduttrice esclusivamente per uso abitazione privata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **4) Divieto di sublocazione e comodato**

Sono vietati il mutamento, anche parziale, della suddetta destinazione abitativa, la sublocazione, anche parziale, e comunque la cessione, anche parziale ed anche se gratuita, del presente contratto. Qualsiasi violazione di quanto sopra previsto costituisce grave inadempimento e comporterà la risoluzione di diritto del contratto, ex art. 1456 c.c.

#### **5) Canone**

Il canone annuo della locazione è fissato in € 9.600,00 (novemilaseicento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di € 800,00 (ottocento/00) ciascuna, da versarsi a mezzo di bonifico bancario entro il giorno 5 di ogni mese sul conto corrente intestato ai locatori identificato dal codice IBAN

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 del D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto, inoltre, la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT. In caso di revoca dell'opzione della "cedolare secca" il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente nella misura massima prevista dalla legge della variazione ISTAT; relativamente alle spese di registrazione, il conduttore corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

#### **6) Pagamento oneri accessori**

Ai sensi dell'art. 9, l. 392/78, sono interamente a carico del conduttore le spese esistenti relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, dello spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni, così come determinate dall'amministratore del Condominio, e le imposte, quali ad esempio tassa sui rifiuti, etc.

#### **7) Mancato pagamento del canone e degli oneri accessori**

Il mancato pagamento puntuale anche di una sola rata del canone ovvero degli oneri accessori, nei termini previsti, per qualunque causa, per un importo pari ad una mensilità del canone costituirà il conduttore in mora e produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa dello stesso ed il conseguente risarcimento dei danni ed il pagamento delle somme dovute.

#### **8) Spese Ordinarie**

Sono a carico della parte conduttrice, oltre alle riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. tutte le opere relative alla ordinaria manutenzione comprese quelle relative agli impianti idrici, elettrici, sanitari, superfici dei muri e dei soffitti, infusi, pavimenti e rivestimenti. Resta inteso che in caso di inadempienza del conduttore, il locatore potrà sostituirsi al conduttore nelle esecuzioni delle suddette riparazioni con diritto all'integrale rimborso da parte del conduttore delle spese sostenute, entro venti giorni dalla richiesta. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c., il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, ed in parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

### 9) Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Egli si impegna a restituire l'unità immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, in conformità a quanto previsto dall' art. 1590 c.c.

Il conduttore si obbliga a non apportare all'immobile ed agli impianti innovazioni, addizioni o modificazioni senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice; in mancanza, il contratto si risolverà di diritto, oltre all'obbligo del ripristino e del risarcimento dei danni.

Il locatore acquisirà, comunque, gratuitamente le eventuali migliorie o addizioni eseguite nell'immobile, salvo il diritto di pretendere la restituzione in pristino, in nessun caso il valore delle migliorie e addizioni potrà compensare i deterioramenti arrecati.

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, astenendosi dal compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

### 10) Sopralluoghi

Il conduttore si impegna a consentire al locatore, previa richiesta o preavviso, l'accesso nell'immobile locatogli per controllarne lo stato di manutenzione o per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o locarlo. In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno due giorni lavorativi ogni settimana, obbligandosi la parte conduttrice ad indicare un orario di visita; in mancanza di tale indicazione l'orario risulta fissato dalle ore 16.00 alle ore 18.00 dei giorni di martedì e sabato.

### 11) Diritti di prelazione

Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita dell'unità immobiliare né in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto

### 12) Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di Euro 1.600,00 (milleseicento/00), pari a 2 mensilità del canone, di cui il locatore rilascia quietanza, non imputabile in conto canoni e/o oneri accessori.

Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

### 13) Esonero responsabilità

La parte conduttrice esonera la parte locatrice da ogni qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti, ivi compresi quelli che possano derivare da fatto od omissioni di altri inquilini o di terzi. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione o non razionamento dei servizi e degli impianti o per difficoltà di allaccio ai pubblici servizi. Il conduttore, inoltre, esonera espressamente il locatore da qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'uso della cosa locata e degli arredi con gli accessori, nonché per guasti degli impianti, rottura e/o rigurgiti delle tubazioni e/o delle fognature e/o dell'impianto elettrico e/o per interruzione incolpevole dei servizi.

#### 14) Registrazione e spese

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 conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

#### 16) Rinvio alle norme di legge

Le parti si danno atto di aver discusso ogni singola pattuizione e di averla concordemente accettata. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi. Qualunque modifica al presente contratto può avere luogo solo con atto scritto.

#### 16) Ritardo nella consegna dell'immobile

In caso di ritardo nella consegna dell'immobile alla scadenza del contratto, anche in ipotesi di risoluzione anticipata, il conduttore oltre alla perdita del deposito cauzionale, sarà tenuto al pagamento di una penale giornaliera comprensiva anche dell'indennità di occupazione, pari a 3/30 (tre/trentesimi) del canone mensile dovuto al momento della scadenza del rapporto e salvi i maggiori danni.

#### 17) Autorizzazione trattamento dati

Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi del d.lgs. n. 196/2003.

#### 18) Clausole essenziali e risoluzione

Le clausole 1 (Durata. Rinnovazione del contratto), 3 (Destinazione), 4 (Sublocazione e comodato), 5 (Canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Mancato pagamento), 8 (Spese ordinarie), 9 (Stato), 12 (Deposito cauzionale), 13 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto.

#### 19) Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza giudiziaria, per qualsiasi controversia dipendente o comunque collegata alla locazione, anche se successiva ad essa, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Roma, 11 dicembre 2017

Letto, approvato e sottoscritto

I Locatori

I Conduttori