

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. n. 431/1998)

tra
la Sig.ra _____, nata a _____ e residente in _____
(C.F. _____) da una parte i.q. di
locatore,

la Sig.ra _____, nata a _____ il _____
(C.F. _____), dall'altra i.q. di conduttore.

Il contratto, redatto, firmato e siglato in tre originali, si stipula per i seguenti articoli.

Art. 1 - Il contratto ha per oggetto l'immobile sito in Roma, Via Celleno, n. 8, piano 2°, interno 5, esclusa qualunque pertinenza box o cantina. L'immobile è riportato al catasto del Comune di Roma (codice Comune H501) al foglio 209, particella 855, sub. 7, consistenza n. 4,5 vani e rendita 836,66 Euro.

Art. 2 - Il contratto è stipulato per la durata di tre anni, decorrenti dall'1 giugno 2018 e si intenderà rinnovato di diritto per altri due anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431.

Art. 3 - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e della sua famiglia.

Art. 4 - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale per il Comune di Roma e sottoscritto il 28.1.2004 (microzona Tomba di Nerone - Via Sesto Miglio), viene pattuito ed accettato in Euro 9.000,00 (novemila /00) annue e deve essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate pari all'importo di 750,00 Euro entro il giorno 5 del mese nel domicilio del locatore, in contanti ed all'incaricato del locatore. Il conduttore esonera espressamente il proprietario dalla comunicazione prevista dall'articolo 3, comma 11, L. n. 23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la tassazione c.d. della cedolare secca da parte del proprietario (così come chiarito anche dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 115/E dell'1.9.2017).

Art. 5 - Oltre al canone, il conduttore si assume l'obbligo di corrispondere tutti gli oneri accessori gravanti sull'unità locata, in proporzione alle rispettive quote. La quota per la pulizia mensile del condominio e viene fissata sin da ora in Euro 15 (quindici/00) da corrispondere mensilmente. Oltre, tra gli oneri accessori, il conduttore deve corrispondere (a richiesta del locatore) quota-parte degli oneri di consumo dell'acqua (calcolati dividendo il numero totale dei condomini per gli occupanti dell'appartamento), il consumo energetico dello stabile (calcolato dividendo il consumo condominiale in misura uguale per ogni appartamento), il riscaldamento condominiale (calcolato secondo il numero di termosifoni

totali dello stabile su i due elementi presenti nell'appartamento) e quota parte dell'assicurazione RC dello stabile (in misura uguale per ogni appartamento) ed ogni altro onere accessorio di propria pertinenza. In ogni caso per gli oneri accessori le parti fanno 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. 6 - 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 degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di 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. 7 - 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. 8 - Il conduttore dichiara di prendere in consegna, con il ritiro delle chiavi, i locali affidatigli, in normale stato locativo e adatti all'uso convenuto, compresi pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianti idrici e servizi igienico-sanitari e di riscaldamento ed ogni impianto e si obbliga a restituirli nello stato in cui sono stati consegnati e in buono stato locativo.

Art. 9 - 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 del locatore. Quanto alle 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 o compenso alcuno, 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. 10 - Il conduttore non può sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, o cedere ad altri il contratto di locazione senza l'assenso scritto del locatore.

Art. 11 - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa a titolo di deposito al locatore la somma di 1.500 Euro (mille cinquecento/00) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. 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. 12 - In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze legali, il conduttore che sia in mora nella restituzione dei locali per qualsivoglia motivo 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. 13 - 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 del medesimo. Il pagamento della quota spesa è calcolato in proporzione al numero di caloriferi presenti nell'unità immobiliare, rispetto al numero totale di questi nell'intero condominio.

Art. 14 - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere o di terzi in genere.

Art. 15 - Qualunque spesa inerente il condominio si intende calcolata in proporzione per l'immobile locato alla spesa totale dello stesso.

Art. 16 - 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 anche se egli più non li occupa.

Art. 17 - Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 18 - L'immobile si intende locato senza arredamenti.

Art. 19 - Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (ai sensi della legge sulla privacy).

Art. 20 - 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.

Per accettazione, ratifica e conferma

Roma, 13 maggio 2018

Il conduttore

Il locatore

A mente degli artt. 1341 e 1342 c.c., dichiaro di aver letto e di approvare, tutti gli articoli del presente contratto e in particolare gli articoli: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18 e 19.

Il conduttore

Il locatore