

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ad uso abitativo

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431

redatto in data 01 Maggio 2020

- I Signori: ***

residenti

di seguito nominati locatore/locatori;

e residente ir ***

di seguito

denominata conduttore/conduttrice.

Premesso che:

- Il locatore è proprietario di un immobile sito in ROMA (RM) Via Magna Grecia n. 117, censito al NCU di Roma al FGL 893 P.IIa 66 SUB 530 cat.A/3 cl 3 R.C. 686,89.
- Il locatore dichiara inoltre che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti e in particolare alla Legge 10/91, al D.L.vo 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, al D.P.R. 503 del 24/07/1996 e al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.
- il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192).

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

NCU di Roma al FGL 893 P.IIa 66 SUB 530 cat.A/3 cl 3 R.C. 686,89.

b) Codice fiscale del locatore: ***

Tutto ciò premesso:

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante del presente contratto di locazione.

Art. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

- Il locatore, nella qualità di proprietario concede in locazione al conduttore, che accetta l'unità immobiliare posta in ((RM) Via Magna Grecia n. 117, censito al NCU di Roma al FGL 893 P.Ila 66 SUB 530 cat.A/3 cl 3 R.C. 686,89;
- L'appartamento è interamente ammobiliato, come da elenco, sottoscritto dai contraenti e conservato dalle parti.

Art. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di 4 (quattro) anni dal 01 marzo 2023 al 28 febbraio 2027, e si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
- 2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni (oppure) per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata, con l'intesa che in mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla predetta data di cessazione della locazione. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto

alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni per altri 4 (quattro) anni.

- 3) Rinnovi successivi al secondo: in mancanza di disdetta per lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto, il presente contratto si intende rinnovato tacitamente alle medesime condizioni per ulteriori 4 (quattro) anni.

- 4) Alla scadenza contrattuale, nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali, il conduttore dovrà corrispondere al locatore un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

- **Art. 4 – RECESSO DEL CONDUTTORE**

Il conduttore può recedere dal contratto in corso per gravi motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi con lettera raccomandata ai sensi dell'art. 3, comma 6, Legge 431/98.

- **Art. 5 - STATO DELL'IMMOBILE**

- Il conduttore dichiara di aver visionato i locali affittati, i relativi infissi e tutti gli impianti, di averli trovati, come realmente sono, in buono stato locativo, esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto. Il conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso, essendo tenuto in difetto al risarcimento dei danni. Prova contraria circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fornita in forma scritta al locatore entro 8 giorni dall'immissione in possesso del locale.

- **Art. 5 – CANONE**

- Il canone di locazione è stabilito in € 10.200,00 (diecimiladuecento/00) annue da corrispondersi in 12 rate anticipate mensili pari a € 850,00 (ottocentocinquanta), da pagarsi mensilmente entro il giorno 05 di ogni mese, a mezzo bonifico:

intestatario conto

- All'atto del pagamento del canone il locatore emetterà regolare ricevuta.

- **Art. 6 - ONERI ACCESSORI**

- Sono a carico del conduttore gli oneri accessori relativi ai seguenti servizi ai sensi dell'art. 9 della Legge 392/78: servizio di pulizia parti comuni, funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, riscaldamento e/o del condizionamento dell'aria, tassa passo carraio, spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni e manutenzione ordinaria impianti in dotazione al complesso immobiliare. Le spese per l'amministrazione condominiale sono a carico del conduttore nella misura del 100 per cento.

- **Art. 7 – USO E SUBLOCAZIONE**

- L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso abitativo del conduttore. E' fatto divieto al conduttore di mutare anche solo parzialmente ed anche temporaneamente tale uso.

- **Art. 8 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

- Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge nelle modalità concordate dalle parti, così come il mutamento di destinazione o la sublocazione abusiva dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo

restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 Codice Civile. In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti, senza che occorra costituzione in mora.

- **Art.9 – IMPIANTI E ALLACCIAMENTI SERVIZI**

- Il conduttore prende in consegna tutti gli impianti e si impegna a mantenerli in buono stato manutentive ed in tale stato si impegnano a riconsegnarli, salvo il normale deperimento d'uso. All'atto della firma del presente contratto, il locatore consegna al conduttore copia della documentazione sulla sicurezza degli impianti e quella della certificazione in materia di risparmio energetico.
- Il conduttore provvederà altresì alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici e sosterrà le spese relative agli allacciamenti e ai consumi di energia elettrica, gas e acqua, riscaldamento, telefono, trasporto, smaltimento rifiuti, e ogni altro servizio connesso all'agibilità e conduzione dell'edificio.

- **Art. 10 – MANUTENZIONI**

- In deroga agli artt. 1576 e 1609 Codice Civile, tutte le riparazioni sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 (venti) giorni dalla richiesta.

- **Art. 11 - RESPONSABILITA' DANNI**

- Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per

spandimento di acqua, fughe di gas, ecc.

- Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere. Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la fornitura di qualsiasi altro servizio condominiale, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, l'ascensore e il citofono anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

- Art. 12 - MIGLIORIE O ADDIZIONI

- Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, apportare alcuna modifica, innovazione, addizione, miglioria o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, agli infissi, nonché agli impianti tutti; non può sovraccaricare i solai; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio. Eventuali migliorie o addizioni non autorizzate, che non sarà possibile rimuovere al termine della locazione, resteranno comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese, salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.
- L'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore a tali fatti avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

- Art. 13 - VISITE IMMOBILE

- Durante la locazione, il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Locatore o suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di

messa in vendita dell'immobile il conduttore si obbliga di consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte la settimana dalle ore 14 alle ore 16 in giorni da stabilire. In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, ogni giorno, con l'esclusione dei giorni festivi, dalle ore 14 alle ore 16, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione.

- Art. 14 – DEPOSITO CAUZIONALE

Non viene versato deposito cauzionale

- Art. 15 - RISCATTO E PRELAZIONE

Qualora il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, il conduttore non ha diritto di prelazione, ex artt. 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Alla scadenza del contratto, in caso di mancato accordo per il rinnovo, qualora il locatore intendesse locare a terzi l'immobile, il conduttore non ha diritto di prelazione ex art. 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

- Art. 16 - SPESE CONTRATTUALI

- Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo, sono a carico del conduttore.

Il presente contratto è soggetto a cedolare secca.

- Art. 17 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE

- Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e s'impegna per sé e per i propri aventi causa a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere

comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

- Il conduttore esonera da qualunque responsabilità od obbligo il locatore qualora l'assemblea condominiale sopprima o innovi impianti o servizi comuni durante l'esecuzione del presente contratto. Qualora l'assemblea condominiale istituisca nuovi impianti o servizi durante il corso della presente locazione, il conduttore si impegna a rimborsare al locatore il costo d'esercizio per la quota spettante.

- Art. 18 - FORO COMPETENTE

- 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.

- Art. 19 - TUTELA DEI DATI PERSONALI

- Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in adempimento di specifici obblighi di legge, ovvero qualora tale comunicazione risulti necessaria o funzionale ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

- Art. 20 - NORME APPLICABILI

- Per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento al Codice Civile, alla Legge n. 431/1998, alla Legge n. 392/1978, nonché alle norme vigenti ed agli usi e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Roma, 01 marzo 2023

Tutte le clausole sopra riportate sono state discusse tra le parti prima della sottoscrizione del presente contratto.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, approvano espressamente, reietta sin d'ora ogni eccezione e contestazione, gli articoli: n. 3 (Durata della locazione), n. 5 (Stato dell'immobile), n. 6 (Canone), n. 7 (Oneri accessori), n. 7 (Uso e sublocazione), n. 08 (Clausola risolutiva espressa), n. 18 (Foro competente), n. 20 (Norme applicabili).
