

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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



CONTRAENTI

TRA:

Il Sig. [redacted]
[redacted]
[redacted] di seguito denominato
"Locatore"

E:

1 Signori [redacted]
Cod. Fiscale [redacted]
[redacted] di seguito
denominati "Conduttore"

Si conviene e stipula quanto segue:

- Unità Immobiliare locata.** Il locatore concede in locazione al conduttore il quale accetta, **PARTE** della seguente unità immobiliare: appartamento sito in LADISPOLI (Roma), Via Palo Laziale, n. 53. Piano 2°, composto di n.5 vani, con estremi catastali identificati da foglio 73, part. 297, subalterno 10, Categoria A/2, rendita catastale € 748,86 completo di arredi.
- Durata della locazione.** Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01/05/2018 e scadenza il 30/04/2022 e si intenderà rinnovato per altri 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 n. 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza.

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 2 /ufficio
N. 6009 3T
Serie 10 MAG 2018 Data
REGISTRATO CON EURO CESILARE
IL DIRIGENTE [Signature]



3. **Canone.** Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di [redacted] da pagarsi in rate mensili [redacted] e il conduttore si impegna a versare anticipatamente entro il 5 di ogni mese in contanti.

4. **Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) [redacted] non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

5. **Oneri accessori.** Sono a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, come da allegato G al decreto emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/98.

6. **Recesso anticipato.** Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi tramite lettera raccomandata.

7. **Rinnovo.** 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 sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata



entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. 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.

8. **Condizioni dell'immobile.** Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

9. **Destinazione dell'immobile.** Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti. Per quanto concerne la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 7 aprile 1988.

10. **Divieto di cambio d'uso o sublocazione.** Salvo patto scritto contrario è fatto divieto al conduttore di modificare l'uso convenuto, di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'immobile, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare, o cedere il contratto.

11. **Morosità.** 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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392 del 27 luglio 1978.

12. Accesso ai locali. Il conduttore dovrà consentire l'accesso ai locali locati al locatore e/o ai suoi incaricati ove essi ne abbiano giustificato motivo. Nel caso in cui il locatore intenda porre in vendita l'immobile locato, il conduttore deve consentire la visita ai locali locati una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, secondo orari e modalità da concordarsi.

13. Regolamento condominiale. Il conduttore è obbligato a rispettare e far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

14. Manutenzione e riparazioni ordinarie della cosa locata. Il conduttore si costituisce custode della cosa locata e si impegna a mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esso è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alla condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica della caldaia e degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore medesimo.

15. Esonero da responsabilità. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che



potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere o terzi in genere.

16. **Elezione di domicilio.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, il conduttore elegge il domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile locato.

17. **Risoluzione.** In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

18. **Autorizzazione comunicazione dati.** Il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti connessi con rapporto di locazione.

19. **Rinvio a disposizioni di Legge.** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

20. **Opzione cedolare secca.** Il locatore ai fini della registrazione del presente contratto dichiara di esercitare l'opzione per la tassazione dei canoni di locazione con l'imposta sostitutiva "cedolare secca" di cui all'art. 3 comma 11 D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23. A tal fine il locatore dichiara di rinunciare all'aggiornamento, a qualunque titolo, anche ISTAT, del canone di locazione per l'intera durata del contratto e per eventuali successive proroghe, salvo revoca che lo stesso si impegna a comunicare a mezzo Raccomandata A/R.


In conseguenza di tale revoca saranno a carico delle parti contraenti le spese di bollo e quelle relative alla registrazione del contratto nella misura del 50% ciascuna. Da tale data decorreranno, inoltre, a carico del conduttore, gli aumenti previsti dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo.

21. Attestato di prestazione energetica (APE). Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, **comprensivo dell'attestato**, circa la prestazione energetica del bene locato (art. 6, D.Lgs 192/05 così come modificato dalla Legge n. 90/13).

Letto, approvato e sottoscritto. Ladispoli, li 1° maggio 2018

Il locatore  conduttore 


A mente dell'art. 1342, 2° comma, del Codice Civile, le parti approvano specificatamente tutti i patti dal punto 1 al 21 compreso.

Il locatore  conduttore 