

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

TRA:

residente in \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Partita Iva e C.F.  
Locatrice; Rappresentata dal Sig \_\_\_\_\_ C.F.  
in qualità di Amministratore di seguito denominato parte

E

e codice fiscale \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ partita iva  
a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ rappresentata da \_\_\_\_\_ nata  
di seguito denominate parte Conduttrice;

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, le seguenti unità immobiliare: ROMA (RM), **VIA Jean Emile Baudot n. 9 cap 00132 piano 1 int. 1 SC. B**, composto di n.4 vani utili e di n.1 accessori con estremi catastali identificati da foglio 668, subalterno 143, particella n. 987, , categoria A2, rendita catastale Euro 557,77;

**Posto auto esterno n. 10** identificato al foglio 668 particella 987 subalterno 12 consistenza mq. 12 rendita catastale €. 26,03

### **2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE.**

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta della proprietà e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

L'immobile consegnato alla parte conduttrice è composto di una camera, salone, cucina, bagno, balcone e posto auto esterno denominato n. 10.

L'immobile viene consegnato alla parte conduttrice con i seguenti arredi:

CUCINA: Mobile con incasso lavabo, forno elettrico, macchina del gas e frigorifero;

BAGNO: vasca da bagno completo di box doccia, lavabo, mobiletto e mensole.

### **3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.**

La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione.

#### **4. DURATA DELLA LOCAZIONE.**

La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 6, con decorrenza dal **20/04/2022** e scadenza il **20/04/2028**.

Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

#### **5. RECESSO ANTICIPATO.**

La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata A.R. e/o PEC.

#### **6. CORRISPETTIVO.**

Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 5.400,00 (eurocinquemilaquattrocento/00) oltre iva annuali;

Il prezzo totale della locazione dal 20.04.2022 al 20.04.2028 è di €. 32.400,00 (eurotrentaduemilaquattrocento/00) oltre iva, per un totale complessivo di € 39.528,00 (eurotrentanovemilacinquecentoventotto/00);

Il pagamento sarà regolato come segue e precisamente:

€. 6.000,00 (euro seimila/00) con bonifico bancario effettuato il 19.04.2022 dalla Banca

€. 4.250,00 (euroquattromiladuecentocinquanta/00) con bonifico bancario da effettuare entro il 20.05.2022; Per la restante somma le parti danno atto che l'importo dovuto verrà compensato proporzionalmente nel tempo con il credito vantato dalla conduttrice per i lavori eseguiti in favore della locatrice (il tutto meglio descritto nei relativi computi metrici approvati e firmati dalle parti interessate) negli immobili di proprietà della locatrice siti in Roma Via Jean Emile Baudot 9 cap 00132 come da fattura 02-22 del 08.03.2022 e da fattura 04-22 del 08.03.2022;

Che negli immobili oggetti di locazione, è stata iscritta una ipoteca volontaria effettuata in data 23.11.2021 repertorio n. 842 Raccolta n. 567, trascritto il 25.05.2021 R.G. 151837 R. P. 28901, a garanzia de credito vantato dalla conduttrice nei confronti della locatrice pari ad € 110.000,00;

Che l'ipoteca verrà cancellata solo al momento a seguito della compensazione integrale del credito con gli eventuali canoni di locazione;

#### **7. AGGIORNAMENTO ISTAT.**

Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, nella misura della variazione assoluta accertata dall' ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati i verificatasi nell'anno precedente.

#### **8. ONERI ACCESSORI.**

Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice

le spese relative al servizio di riscaldamento mentre il compenso dell'Amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato sono già comprensivi nel canone stabilito.

#### **9. MOROSITA'.**

Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. **392/1978** o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al **6%** su base annua.

#### **10. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. **23** della legge n. **392/1978**, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.

#### **11. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA.**

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta 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 alle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

#### **12. SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO.**

La locatrice autorizza sin d'ora la possibilità di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

#### **13. REGOLAMENTO CONDOMINIALE.**

La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

#### **14. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.**

Tale onere sarà suddiviso a metà tra le parti contraenti.

#### **15. VISITA DEI LOCALI.**

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione.

La parte conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa in locazione sia agli aspiranti acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, che agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto.

A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive.

**16. ESONERO DA RESPONSABILITA'.**

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere o terzi in genere.

**17. ELEZIONE DI DOMICILIO.**

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui e' situato l'immobile locato.

**18. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.**

La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

**19. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

**20. 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

**ROMA, 19/04/2022**

La parte Locatrice

La parte Condittrice